

## **Título I**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**Capítulo 1****DEL ÁMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA  
Y REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
ALGARROBO****Art. 1.—Ámbito territorial de las Normas.**

Las Normas Subsidiarias de Algarrobo, tienen por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa su término municipal.

El presente Documento 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 Documento 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 (TRLRHS). Se redacta de conformidad con lo preceptuado por la Disposición Transitoria Séptima y viene a revisar a las Normas Subsidiarias vigentes desde su aprobación definitiva en 7 de marzo de 1986.

**Art. 2.—Contenido de las Normas.**

La presente normativa urbanística, juntamente con los otros documentos exigidos por los art. 77, 78 y 80 del TRLRHS, integran las Normas Subsidiarias (N.N.S.S.) del término municipal de Algarrobo.

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 de este Documento .**

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

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

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de este Documento , podrán autorizarse sobre los terrenos usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordase 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 de las Normas Subsidiarias.**

1. Las N.N.S.S. entrarán en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía 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 de este Documento, las siguientes:

a) Cuando hayan transcurrido más de 8 años de vigencia .

b) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación o un Plan de Ordenación Territorial, que afecte al término municipal de Algarrobo y en la medida en que las Normas resulten alteradas por éstos.

c) La aparición de circunstancias sobrevenidas, no previstas por este Documento, de carácter demográfico, económico o infraestructural, 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, y en consecuencia, se dificulten o imposibiliten la consecución de sus objetivos.

e) Por el agotamiento de su capacidad reguladora del proceso de desarrollo urbano.

#### **Art. 5.—La modificación de las previsiones del Documento de las Normas.**

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

Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla, la previsión de mayores estándares de Equipamientos y Áreas libres en proporción al aumento de la densidad de población.

La modificación de elementos encuentra como límite último de su capacidad de reforma la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación. 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 de este Documento que se modifica.

#### **Art. 6.—Criterios de interpretación de la Normativa.**

La Normativa se interpretará 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 Documento se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, sectores de planeamiento parcial, 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 de este Documento 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.

**Art. 7.—Código de identificación de planos.**

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

| PLANO  | TÍTULO                                 | ESCALA                  |
|--------|----------------------------------------|-------------------------|
| 1      | Situación y emplazamiento              | 1/350.000 y 1/1.500.000 |
| 2      | Delimitación del Término Municipal     | 1/10.000                |
| 3      | Topográfico actual                     | 1/5.000                 |
| 4      | Afecciones                             | 1/5.000                 |
| 5      | Sistemas generales del suelo           | 1/5.000                 |
| PLANO  | TÍTULO                                 | ESCALA                  |
| 6      | Clasificación del suelo                | 1/5.000                 |
| 7.1.   | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.1.1. | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.1.2. | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.1.3. | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.1.4. | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.1.5. | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.1.6. | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.1.7. | Calificación del suelo (Litoral)       | 1/2.000                 |
| 7.2.   | Calificación del suelo (Interior)      | 1/2.000                 |
| 7.2.1. | Calificación del suelo (Interior)      | 1/2.000                 |
| 7.2.2. | Calificación del suelo (Interior)      | 1/2.000                 |
| 7.2.3. | Calificación del suelo (Interior)      | 1/2.000                 |
| 7.2.4. | Calificación del suelo (Interior)      | 1/2.000                 |
| 7.2.5. | Calificación del suelo (Interior)      | 1/2.000                 |
| 8      | Gestión del suelo                      | 1/5.000                 |
| 9      | Clasificación del suelo no urbanizable | 1/5.000                 |
| 10.1.  | Alineaciones y alturas máximas         | 1/2.000                 |
| 10.2.  | Actuaciones                            | 1/1.000                 |
| 11     | Infraestructura existente              | 1/5.000                 |

## Capítulo 2

# DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS

### **Art. 8.—Competencia.**

El desarrollo de la Normativa 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 Algarrobo directamente o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.

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

### **Art. 9.—Suelo Urbano.**

En Suelo Urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones de este Documento, 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, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo, preceptúa.

### **Art. 10.—Suelo Apto para Urbanizar.**

El suelo Apto para Urbanizar 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 el sector delimitado por el Documento y su ejecución se realizará en una o varias unidades de ejecución.

### **Art. 11.—Suelo No Urbanizable.**

Las determinaciones de este Documento en Suelo No Urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales con la finalidad prevista en la Ley del Suelo y la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.  
Este tipo de suelo está sometido a las limitaciones del artículo 16 de la Ley del Suelo.

### **Art. 12.—Desarrollo de los Sistemas.**

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

Los Sistemas 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, y Art. 5.2 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.

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 Viario.
2. Sistema General de Espacios Libres.
3. Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
4. Sistemas técnicos. Protecciones y servidumbres.
5. Sistemas de Dominio Público hidráulico y litoral.

#### **Art. 13.—Planes Parciales.**

1. El desarrollo de las previsiones de este Documento sobre Suelo Apto para Urbanizar 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 Documento para la zona en que se encuentre, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

b) Los Planes Parciales podrán redactar sus propias ordenanzas adaptando como referencias las establecidas en estas Normas para suelo urbano.

No obstante las ordenanzas deberán respetar las condiciones establecidas en las fichas de desarrollo de cada sector.

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 el artículo 155 de la Ley del Suelo.

d) Para determinados sectores del Suelo Apto para Urbanizar las Normas prevén la ordenación viaria secundaria e incluso la localización de ciertas piezas del equipamiento local. Por el carácter indicativo que este Documento 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 de este Documento 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 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.

5. 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. 14.—Planes Especiales de Reforma Interior.**

En Suelo Urbano y en las zonas delimitadas por las Normas 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 las N.N.S.S.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en este Documento, 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 las N.N.S.S. 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. 15.—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. 16.—Estudios de Detalle.**

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones de este Documento 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. 17.—Planes Especiales de Protección y Catálogos.**

1. En desarrollo de las previsiones de este Documento y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y paisajístico del término municipal de Algarrobo, podrán formularse Planes Especiales de protección con el alcance y contenido que señalan los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo.

2. Los Planes Especiales que en aplicación de este precepto se formulen para la protección y conservación del patrimonio, establecerán pormenorizadamente los usos y obras que pueden implantarse y realizarse en tales espacios individualmente consideradas de conformidad con las cautelas y determinaciones que el Órgano Competente dictamine.

### Capítulo 3

## DE LA EJECUCIÓN DE LAS NORMAS

### **Art. 18.—Competencia. Equidistribución y deberes legales. Presupuestos de la ejecución.**

La ejecución del presente Documento corresponde al Ayuntamiento de Algarrobo 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 Documento se realizará por Unidades de Ejecución delimitados o que se delimiten a cada sector o zona, 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 a costear y, en su caso a ejecutar la urbanización.

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

### **Art. 19.—Ejecución del Suelo Urbano.**

La ejecución de las determinaciones de este Documento 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 de este Documento contenidos en la Unidad de Ejecución será el de compensación, expropiación, o cooperación mediante proyecto de reparcelación según los casos. Se decretará caso de considerarse oportuno, 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.

3. La delimitación de las Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano que procedan según las Normas, 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. La formación de Planes Especiales de Protección y de Mejora del Medio Urbano.

5. La formulación de Proyectos de Urbanización para la ejecución de la ordenación y previsiones de este Documento.

#### **Art. 20.—La ejecución del Suelo Apto para Urbanizar.**

1. En primer lugar mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, sin cuya existencia el Suelo Apto para Urbanizar estará sujeto a las limitaciones del artículo 136 de la Ley del Suelo y 10 de las presentes normas urbanísticas.

2. La ejecución de los mismos se realizará por Unidades de Ejecución completas, determinadas éstas 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. 21.—La ejecución del Suelo No Urbanizable.**

Las determinaciones de este Documento en el Suelo no Urbanizable, en orden a su ejecución, son de aplicación directa. Se exceptúa de esta regla la ejecución de aquellos sistemas generales que por las necesidades de precisión lo hagan oportuno, o cuando el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo requieran la formulación de Planes Especiales a tal objeto.

## Capítulo 4

**DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN  
EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES****Art. 22.—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 nº 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.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Documento, incluso en las Zonas de Dominio Público y Sistemas 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. 23.—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. 24.—Carácter reglado.**

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

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 Documento, 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 Documento. 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. 25.—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.

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. 26.—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. 27.—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.

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. 28.—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 results 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.
- b) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.
- c) No respetar las determinaciones de este Documento formulando un proyecto de obra. instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitidos, 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. 29.—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. 30.—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 y superficie de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
- d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
- e) 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. 31.—Licencia de parcelación.**

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará el proyecto de parcelación que contendrá, como mínimo, los siguientes documentos por duplicado:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Documento 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) 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.
- c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

d) 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 .

e) Plano de parcelación a la misma escala.

**Art. 32.—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 Documento 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.

h) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Se incluirán en los pliegos técnicos de las obras a realizar en los suelos que así lo requieran la obligatoriedad de la protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación y en su la recogida previa de los nidos, así como las condiciones de protección de las especies de vertebrados protegidos que con las actuaciones sobre el suelo pueden verse afectados en su hábitat y zonas de reproducción.

**Art. 33.—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.

Asimismo, se incluirán en los pliegos técnicos de las obras, en los suelos que así lo requieran, la obligatoriedad de la protección de la avifauna la limitación de los trabajos en la época de nidificación y en su caso la recogida previa de los nidos; así como las condiciones de protección de las especies de vertebrados protegidos que con las actuaciones sobre el suelo puedan verse afectadas en su hábitat y zonas de reproducción, así como cualquier otra limitación impuesta desde la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

**Art. 34.—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 triplicado 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. 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 numérica y gráficamente en los planos.

b) Planos de emplazamiento a escala  $\frac{1}{2.000}$  y  $\frac{1}{500}$ , 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 obras. En el plano  $\frac{1}{500}$ , 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 comprensión, 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 en el ámbito del Núcleo de Algarrobo. (CT)

f) Indicación de las formas 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:

h') Normas sobre prevención de incendios.

h'') Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

h''') Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.

h''''') Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

h''''') Normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

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

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 las zonas de "Protección 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:

a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por las N.N.S.S. y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala  $\frac{1}{2.000}$ .

b) 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.

6. Se incluirán en los pliegos técnicos de las obras a realizar en los suelos que así lo requieran la obligatoriedad de la protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación y en su la recogida previa de los nidos, así como las condiciones de protección de las especies de vertebrados protegidos que con las actuaciones sobre el suelo pueden verse afectados en su hábitat y zonas de reproducción.

#### **Art. 35.—Licencia de modificación de uso.**

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 siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente, como uso compatible con el dominante.

En caso de no ser así, el cambio de uso podrá ser aprobado mediante una modificación de las Normas.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

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.

**Art. 36.—Licencia de derribo y de demolición.**

- La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones situadas en suelo urbano o urbanizable, 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.

**Art. 37.—Licencia de 1ª 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.
- 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.

**Art. 38.—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. 39.—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. (1)
- 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. (2)
- Reparación de cubiertas y azoteas que no afecten al armazón o estructura de los mismos. (2)
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas. (2)
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares con actuaciones puntuales de una edificación. (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. (1)
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras mayores. (2)
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros no afectos a obras de urbanización o edificación. (2)
- Construcción de vallas. (1)
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio. (1)
- Construcción de piscinas dentro de una parcela privada. (2)

En los casos señalados con (1) las obras precisarán de planos informativos firmados por técnico competente.

Los señalados con (2) precisarán de Proyecto Técnico y Dirección de Obra de Técnico competente.

#### **Art. 40.—Licencia de apertura: Calificación de actividades.**

1. Se consideran inocuas sin perjuicio de las incluidas en la Ordenanza Municipal correspondiente y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se consideran sin perjuicio de las incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, calificadas las actividades siguientes:

a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que estas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.

b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

3. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por la Normativa de las N.N.S.S. de Algarrobo en el capítulo 3. del título II y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

4. Todas las instalaciones deberán cumplir las medidas de prevención ambiental determinadas por el Título II y los Anexos primero, segundo y tercero de la Ley 7/1994 de 28 de Mayo de Protección Ambiental.

#### **Art. 41.—Licencia de apertura: Documentación.**

1. Para las actividades inocuas se precisará:

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 visado y declaración de la potencia en motores a instalar.

c) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente.

d) Fotocopia del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

2. Para las actividades calificadas se precisará:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b y c del punto 1, del presente artículo.

- b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Las instalaciones deberán cumplir las medidas de prevención ambiental determinadas por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

- Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 297/1995, Reglamento de Calificación Ambiental.

El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961, deja de aplicarse en Andalucía a partir del 12.01.96, según se establece en el Decreto 297/1995.

Tanto para las actividades del punto 1, como el 2, se cumplirán las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas D 72/1992.

#### **Art. 42.—Licencia sobre zona de restos arqueológicos.**

La condiciones específicas que deben revestir las licencias sobre zona en donde se hubiera detectado la existencia de restos arqueológicos se regulará de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

- La zona podrá ser edificable, salvo cuando la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente e informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- El uso del suelo y edificación en esta zona estará sujeto a licencia y además previa a la concesión de ésta, a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la ciudad y su evolución. Estos trabajos deberán llevarse a cabo de acuerdo con las directrices de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en el plazo de un mes, a contar desde la notificación a los interesados del acuerdo de concesión de licencia, y previa autorización por parte de la propiedad al acceso del solar debidamente apto para poder realizarse dichos trabajos.
- Agotado el plazo que se menciona en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, previo informe de la Consejería de Cultura y del equipo que haya realizado los trabajos de investigación, que deberán ser entregados al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes a partir de la finalización de los trabajos de investigación (dos meses máximo en total desde la fecha de la concesión de licencia), acordará la ratificación de la licencia o excepcionalmente, en caso singular de importante y demostrado hallazgo arqueológico, la no idoneidad de la misma quedando anulada la licencia en todos sus efectos.
- Con carácter general, el promotor, director de obra o contratista que en ejecución de una obra en cualquier punto del término municipal descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando automáticamente una suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado en el apartado anterior.

Dichos enclaves, serán los contenidos en la zona delimitada en el plano 2 "Clasificación del Suelo".

## Capítulo 5

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO****Art. 43.—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 Documento en su clasificación y calificación urbanística.

**Art. 44.—Clasificación del Suelo.**

1. El territorio ordenado por este Documento se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable.

En el plano nº 2 , se refleja la clasificación del suelo.

2. El Suelo Apto para Urbanizar 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 .

**Art. 45.—Calificación del Suelo.**

1. En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio el Documento califica el Suelo en sistemas y zonas.

2. Por sistemas se entiende el conjunto de suelos destinados por este Documento 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 Documento califica como zonas. los suelos sometidos a un régimen uniforme en los que los particulares, de conformidad con las Normas 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. Las Normas en Suelo Apto para Urbanizar 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. Para el Suelo no Urbanizable el Documento distingue diferentes modalidades en atención al uso y protección al que estén sometidos.

**Art. 46.—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. 47.—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.

La concreción del aprovechamiento y su regulación 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.