

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Art. 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.
2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.
3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Jerez ejerce las siguientes facultades:
 - a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
 - b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
 - c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
 - d) Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
 - e) Intervención en el mercado de suelo.
 - f) Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
 - g) Sanción de las infracciones urbanísticas.
 - h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Art. 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.
2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.
3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

6. El Ayuntamiento dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados

7. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

- a) La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.
- c) La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.
- d) La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.
- e) La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.
- f) La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.
- g) La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Art. 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Art. 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Art. 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art.88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Art. 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

Art. 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

CAPÍTULO SEGUNDO

LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Art. 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.
2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados en las fichas correspondientes, el Plan General no procede a delimitar unidades de

ejecución si bien constituyen zonas en las que con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, pueden delimitarse unidades -continuas o discontinuas- mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo.

3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detallada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.
4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.
5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.
6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.
- d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras

necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

- e) En consonancia con el apartado anterior, cuando una Unidad de Ejecución se vaya a llevar a cabo mediante fases, el señalamiento de dichas fases o etapas habrá de garantizar la viabilidad de la puesta en servicio de cada una de las mismas. Para ello, el Planeamiento de Desarrollo deberá detallar suficientemente las condiciones objetivas que deberán contemplar los Proyectos de Urbanización de cada una de las fases de la Unidad de Ejecución: Ejecución de calles completas (incluido todo el perfil transversal), obras materiales de conexión de refuerzo de infraestructuras, conexiones viarias necesarias, etc. En dicho Plan de Etapas se indicará que deban ejecutarse prioritariamente aquellas que puedan quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Art. 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.
2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.
3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Art. 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Art. 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Art. 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.
2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.
3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Art. 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del régimen de afectación concurrente previsto en la Ley 33/2003.
2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal, perteneciendo al municipio el aprovechamiento urbanístico que corresponda, de conformidad con el apartado siguiente.
3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderá que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores; en este supuesto, dicha superficie no se tendrá en cuenta para la determinación del aprovechamiento del ámbito urbanístico correspondiente. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes

resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

4. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de “suelo público asociado”, se entenderá que son terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo, salvo en la hipótesis de que deban de ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del “suelo público asociado” para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

Art. 4.2.8. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. No obstante lo anterior, los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

- a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) El coste económico de su ejecución
- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público
- h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.

j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

5. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación, junto con el compromiso de iniciar y desarrollar el sistema, en unos plazos concretos. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art.108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Art. 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la Ley andaluza 7/2002 para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

6. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Art. 4.2.10. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.

1. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, cuando proceda la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, el sistema de actuación que lo sustituya será el de expropiación. Y entre las dos modalidades posibles de gestión del sistema de expropiación (directa o indirecta), se deberá elegir la indirecta cuando la iniciativa para la declaración de incumplimiento provenga de un interesado, salvo que exista urgente necesidad pública de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o destinarlos a la construcción de VPO u otros usos de interés social.

2. Sólo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizado la viabilidad de la ejecución.

Art. 4.2.11. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

5. Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, además de cumplir los requisitos de la normativa urbanística vigente, deberán cumplir las exigencias de las Condiciones Particulares de la tipología asignada a dicha parcela.

En concreto, las parcelas deberán tener las dimensiones suficientes no sólo para cumplir los requisitos de parcela y subparcela mínima de dicha tipología, sino también para cumplir la dotación de aparcamientos exigida. Y caso de preverse calles privadas en el interior de la parcela, al tener que cumplir aquéllas las dimensiones mínimas del Título VIII, la parcela resultante deberá tener la dimensión suficiente para englobar tanto la calle como las subparcelas de las viviendas.

6. En las divisiones parcelarias se señalará el uso pormenorizado y la tipología concreta a implantar en cada parcela, según lo dispuesto en los arts. 2.2.5.14 y 7.2.9 de estas Normas.

7. Las divisiones parcelarias respetarán las dotaciones de aparcamientos públicos en viario. A cada parcela con frente a vial público se le asignará un derecho de acceso de vehículos por frente de parcela que no disminuya la dotación de aparcamientos prevista para el ámbito de suelo correspondiente. Para ello, para cada frente de manzana, en el Proyecto de Reparcelación habrán de contabilizarse y reflejarse el número de accesos de vehículos al interior de las parcelas en el frente a vial público, así como su dimensión, y el número de plazas de aparcamiento, y los metros lineales de cada uno (frente de manzana, accesos a parcelas y aparcamientos), y de otros elementos que ocupen espacio en frente de parcela (espacio para mobiliario, para contenedores, cruces de calle, etc).

Art. 4.2.12. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.
- b) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
- c) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
- d) El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales etc.
- e) Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En actuaciones sistemáticas los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan. Asimismo, formarán parte de los gastos de urbanización y, consecuentemente serán cargas urbanísticas, los gastos que proporcionalmente se impongan expresamente en los distintos sectores y unidades de ejecución, para la financiación de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones exteriores y/o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias como la edificación de dotaciones, de conformidad con lo establecido en los art. 113.j y 86.d de la LOUA.

De este modo, los gastos imputables a las actuaciones urbanísticas sistemáticas quedan clasificados en dos grupos.

- a) Costes generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, etc.).
- b) Costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación, que se descomponen a su vez en tres categorías:
 - 1.- Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de agua y electricidad.
 - 2.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
 - 3.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.
4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

CAPÍTULO TERCERO

LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Art. 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a) La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.
- b) La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

- c) La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.
- d) Las terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

Art. 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuya financiación y obtención de la disponibilidad de los terrenos necesarios se llevará a cabo de conformidad con lo señalado en los apartados 2 y 3 siguientes.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
 - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
 - b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
 - d) Por expropiación forzosa.
 - e) Por acuerdo de compra o permuta.
3. Sin perjuicio de lo anterior, los terrenos necesarios para la ejecución de las obras públicas ordinarias podrán adscribirse a un área de reparto total o parcialmente, y la financiación de la ejecución de las obras podrá adscribirse total o parcialmente a sectores o unidades de ejecución.

Art. 4.3.3. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.
2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

CAPÍTULO CUARTO

LA EXPROPIACIÓN

Art. 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:
 - 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
 - 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
 - 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
 - 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
 - 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
 - 6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - a) la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
 - b) la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - c) la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - d) la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - e) la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
 - 7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.
 - 8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
 - 9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

CAPÍTULO QUINTO

LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

Art. 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
 - a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.
 - b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Art. 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.
2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.
3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.
4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con

exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Art. 4.5.3. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales es la que perteneciendo al Área de Reparto queda excluida de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, se adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas y sistemas generales a las distintas unidades de ejecución o áreas de reforma interior que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de las unidades de ejecución y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Art. 4.5.4. Derecho y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a un Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda en el suelo urbanizable y el 90% del aprovechamiento medio ponderado de las áreas de reparto que les correspondan en el suelo urbano no consolidado.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en el artículo 4.3.4.

5. Cálculo del aprovechamiento medio ponderado aplicable en el suelo urbano no consolidado a los terrenos con destino a dotaciones aisladas o sistemas generales adscritos, a efectos tanto para determinar el teórico derecho que les corresponden en aprovechamientos urbanísticos como su valoración económica.

El aprovechamiento medio aplicable será el promedio de los aprovechamientos medios de las áreas que componen el suelo urbano no consolidado. Estos aprovechamientos estarán ponderados en función de las superficies de las áreas de reparto. Se estima conveniente determinar un aprovechamiento medio por cada núcleo urbano distinto que cuente con suelos dotacionales adscritos.

$$AMP = \frac{\sum (AMSU \times S)}{\sum S}$$

AMP = Aprovechamiento Medio Ponderado.

AMSU = Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano de cada área de reparto.

S = Superficie de cada área de reparto.

APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO NUCLEO PRINCIPAL

| ÁREAS DE REPARTO NÚCLEO PRINCIPAL | AMSU | S | AMSU x S |
|--|---------------|-----------|-----------|
| AREA DE REPARTO SUNC 1.2.1 RESID.PLUR. | 0,3373 | 1.966 | 663 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.1.1 RESID.UF ENTRE M. | 0,9116 | 15.851 | 14.450 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.1.3 RESID.UF ENTRE M. | 0,7817 | 17.553 | 13.720 |
| AREA DE REPARTO SUNC 3.1 RESID.PLUR. | 1,0699 | 9.085 | 9.720 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.1 RESID.UF ENTRE M. | 0,2856 | 28.811 | 8.228 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.2 RESID.UF ENTRE M. | 0,5608 | 16.363 | 9.177 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.3 RESID.UF ENTRE M. | 0,4225 | 24.050 | 10.161 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.2.2 RESID.UNIF.HILERA | 0,3904 | 50.242 | 19.616 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3 RESID.UNIF.HILERA | 0,6487 | 57.152 | 37.076 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.1 RESID.UNIF.H | 0,2784 | 327.584 | 91.214 |
| AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.2 RESID.UNIF. | 0,2157 | 1.918.958 | 413.900 |
| AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR. | 0,6714 | 155.278 | 104.254 |
| AREA DE REPARTO SUNC 3.2.2 RESID.PLUR. | 0,5097 | 95.590 | 48.726 |
| AREA DE REPARTO SUNC 3.2.3 RESID.PLUR. | 0,3302 | 216.981 | 71.642 |
| AREA DE REPARTO SUNC 3.2.4 RESID.PLUR. | 0,7619 | 19.103 | 14.554 |
| AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1. ACT. ECONOMICAS | 0,2871 | 108.291 | 31.094 |
| AREA DE REPARTO SUNC 5.2.2. ACT. ECONOMICAS | 0,4185 | 40.912 | 17.123 |
| AREA DE REPARTO SUNC 4.3.2. ACT. ECONOMICAS | 0,3413 | 302.813 | 103.362 |
| TOTALES | | 3.406.583 | 1.018.680 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO | 0,2990 | | |

CAPÍTULO SEXTO

ÁREAS DE MEJORA URBANA SUSCEPTIBLES DE GESTIONARSE MEDIANTE GESTIÓN INTEGRADA

Art. 4.6.1. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

1. El presente Plan General establece como áreas de mejora urbana, los ámbitos que se indican en el artículo 10.9.3 y la actuación urbanística en ellos podrá llevarse a cabo por el régimen establecido en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 2. De igual forma podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:
 - a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
 - b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
 - c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
 - d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.
3. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:
 - a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.
 - b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 4.7.1. Potestades administrativas en materia de disciplina.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
 - a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.
 - b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
 - c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - d) La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Art. 4.7.2. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.
2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
 - b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
 - c) El amparo en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
 - d) La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Art. 4.7.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia, y las agrupaciones de fincas cuando se sitúen en el Conjunto Histórico – Artístico.
- b) Los movimientos de tierra (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, etc.), la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados. Se incluyen las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o aéreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc.
- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados. La poda, la roza y el descepe.
- g) Las intervenciones arqueológicas, salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.
- h) Las de modificación del espacio exterior de los edificios, instalaciones e industrias, cualquiera que sea su uso.
- i) Los usos de carácter provisional.
- j) El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones, el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
- k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

- l) Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
- m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
- n) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- o) Las que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de tramitación de licencias urbanísticas, y en su defecto las sujetas a licencia de obra menor descritas en el apartado correspondiente de estas Normas.
- p) Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.

4. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

5. Las obras, ocupaciones o instalaciones vinculadas o necesariamente comprendidas en el proceso de edificación, construcción, instalación, implantación de usos o autorizaciones podrán ser integradas en la licencia o autorización correspondiente. Para ello, el documento de la licencia o autorización deberá recoger expresamente dicha circunstancia, con las condiciones que deban cumplir aquellas.

Art. 4.7.4. Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

- a) Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, remitirlo al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para que, en el plazo de un mes comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Art. 4.7.5. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas previstas en la legislación vigente de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria.

Art. 4.7.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa y, cuando así lo requiera la entidad de la intervención, la presentación de un proyecto que deberá contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales. Estarán igualmente exentas las actuaciones de carácter público previstas por el art. 170.2 a y 170.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 4.7.7. Régimen de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la

Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

Art. 4.7.8. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas del Plan General así como en las Ordenanzas que las complementen respecto a condiciones de las edificaciones, usos y actividades, así como sobre condiciones estéticas, ambientales, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderán incluidas en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las presentes Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos del Código Técnico de la Edificación o disposiciones que la sustituyan.

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa.

Art. 4.7.9. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente.-

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Norma, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se precisen en las Ordenanzas según el tipo de actuación de que se trate.

En caso de no estar en vigor las Ordenanzas mencionadas en el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las consideraciones que se realizan en los siguientes artículos.

6. Los proyectos constructivos de todas aquellas edificaciones que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Art. 4.7.10. Regulación de la tramitación de licencias urbanísticas.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la de Régimen Local que resulte aplicable. Así mismo, cumplirá lo establecido en las presentes Normas y las Ordenanzas Municipales que tengan por objeto la

regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

2. Deberán aprobarse unas Ordenanzas Municipales de tramitación de Licencias Urbanísticas que promuevan una mejor y más eficaz adaptación a las cambiantes exigencias jurídicas, técnicas y administrativas que influyen en estos procedimientos. Las Ordenanzas podrán complementar las disposiciones contenidas en estas normas urbanísticas, o bien sustituir lo que con carácter supletorio se establece, en letra cursiva, en este capítulo.

Art. 4.7.11 Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas como obras menores sometidas a licencia previa municipal las actividades recogidas en el punto 2 de este artículo. A todas ellas les será de aplicación las determinaciones y obligaciones del artículo 4.7.3. de estas normas.

2. Cuando así se indique, a la documentación a presentar junto a la solicitud de licencia, deberá acompañarse planos visados (P) y/o hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada (D).

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- 1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- 3) Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.
- 4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor.
- 5) Colocación de anuncios y bastidores para ello, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obras mayores.
- 6) Colocación de postes de todo tipo (D).
- 7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.
- 8) Instalación de marquesinas para comercio (P y D).

B) Obras auxiliares de la construcción:

- 9) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- 10) Construcción de puentes, andamios y similares (D).
- 11) Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor (D).
- 12) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).
- 13) Acodalamiento de fachadas (D).
- 14) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).
- 15) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).
- 16) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

- 17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).
- 18) Reparación de cubiertas y azoteas (D).
- 19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios (D).
- 20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- 21) Colocación de rejas.
- 22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 23) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).
- 24) Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes (D).
- 25) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
- 26) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.
- 27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).
- 28) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).
- 29) Construcción y modificación de escaparates.
- 30) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores (D).
- 31) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).
- 32) Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m² y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D).
- 33) En general, las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:
 - 1) Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.
 - 2) Que no precisen dirección de obra.
 - 3) Que no modifiquen usos existentes.
 - 4) Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.
 - 5) Que no afecten a una superficie mayor que 200 m², a toda una planta del edificio, o a gran parte de una planta de más de 400 m² de un edificio de uso público.
 - 6) Que debido a las citadas obras no se requiera verificar mediante planos el cumplimiento de determinaciones importantes del Código Técnico de Edificación, Normativa de Accesibilidad u otras normas.

D) Obras en solares o patios:

- 34) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- 35) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²), de superficie total (D).
- 36) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (P y D).
- 37) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- 38) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública (D).

4.7.12. Documentación para obras menores.

1. Las obras menores contendrán documentación abreviada, conforme al apartado siguiente, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.
2. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas de la siguiente documentación:
 - a) Memoria descriptiva de las obras.
 - b) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2500).
 - c) Plano de ubicación y extensión de la intervención dentro de la propia finca.
 - d) Croquis descriptivo de las obras acotado de estado actual.
 - e) Croquis descriptivo de las obras acotado de estado reformado.
 - f) Presupuesto detallado de las obras.
 - g) Autorización de la Comunidad de Propietarios, si afecta a elementos comunes.
 - h) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien, en intervenciones en suelo no urbanizable.
 - i) Fotografías descriptivas del estado inicial de los elementos objeto de intervención, en caso de intervenciones en edificaciones catalogadas.
3. Cuando así se indique respectivamente con las letras P y D en el artículo anterior, se requerirá además:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.
4. En las obras menores que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección, se exigirá la dirección facultativa de arquitecto, debiéndose presentar, al menos, hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada.
5. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

4.7.13. Documentación para licencia de ocupación de vía pública.

1. Con la solicitud de licencia de ocupación de la vía pública, sea con contenedores, vallas de obras, andamios, materiales, maquinaria, o similares, deberá presentarse:
 - a) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2.500).
 - b) Croquis acotado de la superficie a ocupar.
 - c) Referencia al expediente de licencia de obra, o solicitud de la misma.
2. Podrá requerirse, en situaciones de especial impacto paisajístico o en el Conjunto Histórico Artístico, documentación complementaria que garantice un correcto tratamiento estético de estas ocupaciones.

3. Para las ocupaciones de la vía pública se tendrán en cuenta las condiciones que se imponen en el artículo 4.7.20.

4.7.14. Documentación para licencias de parcelación y segregación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación (sea segregación o agrupación en el caso de Conjunto Histórico – Artístico), se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- 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 sus superficies y localización.
- b) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, 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 1:2.500.
- d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- e) Planos de parcelación incluyendo fincas originales y resultantes, con indicación de sus superficies, lindes de las fincas y elementos construidos existentes, en papel a escala 1:500, y en soporte informático en coordenadas UTM.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán en soporte papel por duplicado, y los planos de parcelación en soporte informático.

3. Con la solicitud de licencia de segregación de fincas en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de la segregación.
- b) Plano de situación en el Plan General a escala 1:2.500.
- c) Plano de finca matriz y plano de fincas resultantes con indicación de superficies.
- d) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.

4.7.15. Documentación para licencia de obras ordinarias de urbanización.-

Se estará a lo dispuesto en el título VIII de estas Normas, y a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

4.7.16 Documentación para movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el Art. 247 de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado

existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden 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 a efectuar.

2. El Ayuntamiento podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El petionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

4.7.17. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación o reforma.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico visado (2 ejemplares). En los casos en que la petición de la licencia afecte a competencias concurrentes se presentará por triplicado, o bien adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos competentes.
- b) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2.500).
- c) Hoja de encargo de Dirección facultativa completa.
- d) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.
- e) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien.
- f) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.
- g) Hoja del coste real de obras según ordenanzas fiscales.
- h) Estudio acústico para aquellas actuaciones que sean fuentes productoras de ruidos y vibraciones. La competencia técnica para su redacción será la determinada reglamentariamente.
- i) Solicitud de informes y planos diligenciados a las Compañías Suministradoras acerca de las acometidas de servicios urbanos, que deberán ser así mismo presentados una vez obtenidos.
- j) Copia de la solicitud a la Consejería competente de calificación provisional de las viviendas, en caso de tratarse de la creación de viviendas en régimen de protección.
- k) Fotografía actual de fachada (En caso de intervenciones en edificaciones ubicadas en el Conjunto Histórico-Artístico).

2. Además de lo establecido en el punto anterior, para intervenciones de nueva planta y ampliaciones horizontales deberá presentarse:

Solicitud de tira de cuerda, aportando plano (2 copias) y soporte informático de tira de cuerda en coordenadas UTM.

3. El proyecto técnico a que se refiere el apartado a) del número anterior, contendrá como mínimo, los documentos que establece el Código Técnico de la Edificación, en formato DIN A-4, debidamente visado y encuadernado, y en concreto:

- a) Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1.992, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas o norma que lo sustituya.
- b) Capítulo específico de memoria de calidades, enfocada a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas en este Plan General, con especial atención a los acabados, carpinterías y colores exteriores, y características y ubicación de instalaciones.
- c) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

3. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades sujetas a algún procedimiento de control medioambiental, no se concederá licencia de obras sin la resolución favorable de dicho procedimiento conforme a la normativa aplicable.

4. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a actividades calificadas según la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), deberán aportar Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en caso de que la actividad esté sometida a procedimiento de Autorización Ambiental Unificada, Autorización Ambiental Integrada, o figuras que las sustituyan. En caso de que la actividad esté sometida al procedimiento de Calificación Ambiental, el proyecto técnico incluirá memoria ambiental, en los términos previstos por el Reglamento de Calificación Ambiental vigente o norma que lo sustituya, teniendo en cuenta el fiel cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Además se aportará estudio acústico por técnico acreditado. La referida memoria ambiental se podrá presentar igualmente como documento anexo al proyecto técnico, debiendo ser redactada en este caso por técnico competente y estar debidamente visado por colegio oficial.

4.7.18. Documentación para la licencia de demolición.

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente. Con carácter excepcional, y en casos de alarma social debidamente justificada, podrá autorizarse así mismo la demolición aun a falta del proyecto de obra nueva que los sustituya. En estos casos, se observará y exigirá especialmente el cumplimiento de la obligación de edificar en el plazo establecido por ley.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Dos ejemplares del proyecto de demolición, debidamente visado.
 - b) Dos ejemplares del proyecto de obra nueva, cuando proceda.

- c) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
- d) Hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada.
- e) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.
- f) Reportaje fotográfico de la edificación a demoler, para edificios ubicados en el Conjunto Histórico – Artístico.

4.7.19. Documentación para licencia de apeos.-

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

4.7.20. Condiciones para la licencia de vallado de obras.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta. Podrá incluirse su autorización en la propia licencia de obras, para lo que deberá recogerse expresamente en las condiciones de la misma.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 metros de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,20 metros de la valla, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por

la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales podrán adoptarse por el Ayuntamiento medidas de carácter extraordinario, pudiendo incluir la denegación de la autorización de instalación de la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

4.7.21. Documentación para la licencia de grúas torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
- c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

4.7.22. Documentación para la adaptación, instalación, ampliación o reforma de local comercial o industrial.

1. La solicitud de licencias para la implantación, ampliación o reforma de establecimientos o edificaciones para el desarrollo de actividades económicas, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico visado (dos ejemplares) que, además de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, incluya en concreto:
 - i) Memoria ambiental para actividades sujetas al instrumento de prevención ambiental de Calificación Ambiental,
 - ii) Memoria justificativa sobre cumplimiento de normativa sectorial de eliminación de barreras arquitectónicas, caso de ser exigible.
- b) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2500)
- c) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien.
- d) Hoja del coste real y efectivo de las obras según ordenanzas fiscales.
- e) Fotografía actual de fachada completa (en caso de intervenciones en Conjunto Histórico-Artístico).
- f) Estudio acústico para aquellas actuaciones que sean fuentes productoras de ruidos y vibraciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Art. 4.7.23. Plazos de vigencia de las licencias.

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

2. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia.

3. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

4. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

5. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

6. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

Art. 4.7.24. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.
- b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

4. Para edificaciones de nueva planta, o ampliaciones que deban respetar retranqueos obligatorios, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas una vez obtenido el Acta de Tira de Cuerda, para lo que deberán haberse cumplimentado las correspondientes condiciones impuestas en la licencia, y previa aportación aquellos documentos técnicos exigibles que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, y en concreto del Estudio de Seguridad y Salud, y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones. Aun no requiriéndose acta de tira de cuerda, las mismas determinaciones deberán cumplir el resto de obras para su inicio.

Art. 4.7.25. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

- a) Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución. El abono de las tasas oficiales habilita el inicio de la tramitación del expediente, siempre que la documentación aportada contenga el contenido mínimo exigible.
- b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Urbanística Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Art. 4.7.26. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autónoma para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

a) Obras de reforma y ampliación:

- I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
- II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

- III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
- IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

- I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
- II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
- III. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
- IV. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

- I. Integración en el tejido urbano (1/500).
- II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo VII del Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

9. Las demoliciones de inmuebles realizadas en el Conjunto Histórico declarado, deberán contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura en virtud de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz.

Art. 4.7.27. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Antes del inicio de obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
- b) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- c) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
- d) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

e) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.

f) Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.

g) Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.

h) Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

i) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia de obras y de licencia de apertura, si procede.

b) Un ejemplar de los proyectos aprobados, para la concesión de la licencia de obras y del específico aprobado para la licencia de apertura si fuera diferente, debidamente diligenciado.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

Art. 4.7.28. Dirección facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa presentación en el Ayuntamiento de las Hojas de Encargo de la Dirección Facultativa completa (Director de Obra y Director de la Ejecución de la Obra), para llevar a cabo las funciones que corresponden a cada uno de los técnicos competentes, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución, y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Art. 4.7.29. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Art. 4.7.30. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

- b) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares, debidamente visado..
- c) Certificado técnico visado de cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución del procedimiento medioambiental correspondiente, en caso de actividades calificadas, acompañado en su caso de las mediciones y comprobaciones requeridas al efecto (ensayos sobre emisiones acústicas, emisiones a la atmósfera y demás que se requieran por la legislación sectorial aplicable).
- d) Planos de estado final de obra, en caso de que existan modificaciones respecto del proyecto objeto de licencia.
- e) Boletín, y en su caso, certificado final de instalación de infraestructura común de telecomunicaciones, debidamente sellado por la Jefatura de Telecomunicaciones, cuando sea exigible según la normativa sectorial de telecomunicaciones.
- f) Informe de ensayos acústicos según legislación vigente, cuando sea exigible.
- g) Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.
- h) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
- i) Fotocopia de Calificación Definitiva de viviendas protegidas, en caso de que la licencia de obras contemplara la construcción de este tipo de viviendas.
- j) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

Art. 4.7.31. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún

contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

- a) Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
- b) Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

Art. 4.7.32. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

Art. 4.7.33. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Art. 4.7.34. Licencia de Apertura de Actividades.

En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades será aplicable la Ordenanza que regula los procedimientos de intervención administrativa que se siguen en el municipio de Jerez en materia de Licencia de Apertura de Actividades.

En caso de no estar en vigor las Ordenanzas mencionadas en el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

A. Solicitud de licencia.

1. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial en el término municipal, así como para el cambio de uso sea cual sea la actividad, aun cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

3. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

4. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones mercantiles e industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, especialmente con ocasión de cambios de titularidad de licencia, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

B. Actividades inocuas y calificadas.

1. Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se considerarán actividades calificadas, las comprendidas en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), o normativa que la sustituya, y se tramitarán de acuerdo con la misma.

C. Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales.

1. En las solicitudes de licencias de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. En caso de Aperturas para locales con licencia de adaptación y primera utilización, deberá aportarse copia del contrato de arrendamiento o título de propiedad, y señalamiento del epígrafe en el que se inscribe la actividad, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas..

3. Para locales ya adaptados en los que se vaya a cambiar el uso o implantar un nuevo uso sin necesidad de obras, la documentación a aportar será la siguiente:

- Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
- Contrato de arrendamiento o título de propiedad.
- Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.
- Plano de planta (E 1:50).
- Fotografía actual de fachada.
- Certificado técnico y visado acreditativo del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), y normativa sectorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

4. En el caso de ser actividad calificada, previo a la obtención de licencia de apertura se tramitará licencia de instalación, en la que se cumplimentará el procedimiento medioambiental que corresponda. La documentación exigida será:

- a) Solicitud de revisión reglamentaria y abono de tasas.
- b) Memoria ambiental (dos ejemplares), suscrita por técnico competente y visada, que a efectos ambientales se ajustará al Reglamento de Calificación Ambiental que se encuentre vigente, teniendo en cuenta el fiel cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, y estudio acústico por técnico acreditado.
- c) Tras la resolución favorable del trámite medioambiental se aportará Certificado de cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en dicha resolución.

5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor. En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

8. A tenor de lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la instalación, si fuera procedente.

9. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

D. Licencia de vertederos.

1. Vertederos: La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y debidamente visado que incluirá.

- Memoria que describirá los tipos de residuos y su clasificación con arreglo a la lista europea de residuos o disposiciones posteriores, cantidad de residuos a verter, capacidad del vertedero, descripción del emplazamiento, características constructivas, infraestructuras proyectadas, métodos previstos para la prevención y reducción de la contaminación, plan para la explotación, vigilancia y control, plan para la clausura y mantenimiento de la clausura y análisis económico acorde legislación sectorial. Caso de ser una actividad sujeta a Calificación Ambiental según lo previsto por la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, se incluirá Memoria de Calificación Ambiental.
- Planos
- Prescripciones técnicas
- Presupuesto.
- Autorización del órgano ambiental autonómico para actuaciones sujetas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o autorización Ambiental Unificada (AAU) según Ley 7/2007.

Los Servicios Técnicos Municipales decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencias con las garantías, plazos, etc., y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarificará los derechos aplicables y previo abono, la Delegación Municipal correspondiente otorgará, si procede, la licencia.

2. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el canon máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso.

3. La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos de la Delegación Municipal correspondiente.

4. Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

E. Explotaciones a cielo abierto (canteras y graveras)

La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y debidamente visado que incluirá.

- Proyecto de explotación de la cantera o gravera, que incluirá memoria descriptiva, medidas correctoras propuestas, planos, prescripciones técnicas, planos y presupuesto.
- Autorización del órgano ambiental autonómico para actuaciones sujetas a autorización Ambiental Unificada (AAU) según Ley 7/2007.
- Autorización para la explotación de recursos mineros expedida por la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa en Cádiz.
- Informe sobre posibles yacimientos arqueológicos, expedido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Cádiz.
- Informe sobre posible mejora del terreno para labores agrícolas, expedido por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca. (Para zonas donde se prevea tales circunstancias).
- Autorización para el uso de la zona de servidumbre y/o policía de cauces públicos, (Para zonas afectadas), expedida por el Organismo de Cuenca correspondiente (Agencia Andaluza del Agua).
- Aval de Restauración.
- En el caso de transmisión de derechos mineros fotocopia de los mismos.

F. Licencias de actividad en Suelo No Urbanizable

1. Las actividades industriales, recreativas, hoteleras, comerciales y en general aquellas que no se consideren actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, que sean admisibles según las normas particulares de Plan, deberán obtener previamente la Declaración de Interés Público, previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación aprobado, acorde al Art. 42 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La documentación a presentar para la licencia urbanística se ajustará a lo dispuesto en los apartados anteriores, según actuación prevista.

