



## CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION.

### **Artículo 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, 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 Málaga ejerce las siguientes facultades:
  - 3.1. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
  - 3.2. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
  - 3.3. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
  - 3.4. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
  - 3.5. Intervención en el mercado de suelo.
  - 3.6. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
  - 3.7. Sanción de las infracciones urbanísticas.

- 3.8. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

**Artículo 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 correspondiente, en todo caso, al Ayuntamiento, que la ejerce a través de la Gerencia de Urbanismo. 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 LOUA, 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 autorizador.
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, a través de la Gerencia de Urbanismo, 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:

7.1. La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.

7.2. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.

7.3. La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.

7.7. La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

#### **Artículo 4.1.3. Los sujetos legítimos 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.

**Artículo 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.

**Artículo 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 artículo 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.

**Artículo 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.

**Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.**

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

**CAPITULO SEGUNDO. LAS ACTUACIONES SISTEMATICAS.****Artículo 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, que 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 artículo 106 de la LOUA.

#### **Artículo 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 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.



**Artículo 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 de 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.

**Artículo 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 o los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Igualmente, cuando en el ámbito de una unidad de ejecución existan excesos de aprovechamiento cuyo destino final resultase la titularidad del Municipio, podrán efectuarse reservas de aprovechamiento conforme a las previsiones del artículo 63.1 de la LOUA a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de ejecución, total o parcial de urbanización.

**Artículo 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.
2. 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.

**Artículo 4.2.6. Unidades de Ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.**

1. Corresponderán al Municipio los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma. Al efecto se materializar dichos derechos se deberá efectuar cesión obligatoria y gratuita de los siguientes conceptos:
  - 1.1. La superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - 1.2. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento, pudiéndose destinar, cuando así lo acuerde la Administración actuante, a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones, así como a transferir aprovechamiento entre sectores cuando dicha transferencia facilite la ejecución del planeamiento.

**Artículo 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.

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.
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 aquéllas. 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 entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación de usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. 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. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, en las fichas de las actuaciones sistemáticas se identifican como superficies de "suelo público asociado", terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran 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 la adecuada integración urbana en la nueva ordenación.
5. La determinación del "Suelo público asociado" que conforme al presente plan se efectúa tendrá carácter de máximo, siendo ello así al haberse ponderado la viabilidad económica de la actuación, en relación con la ordenación y los aprovechamientos resultantes. En ningún caso la comprobación de la existencia de mayor superficie de suelo público asociado podrá generar un incremento del aprovechamiento subjetivo a favor de los particulares

afectados, correspondiendo en tal caso a la figura de planeamiento de desarrollo dirimir entre disminuir las edificabilidades previstas manteniendo el aprovechamiento medio o mantener dichas edificabilidades correspondiendo en tal caso los aprovechamientos a la Administración actuante en concepto de excesos de aprovechamiento.

6. Cuando la superficie de "suelo público asociado" se compruebe inferior a la estimada conforme al presente Plan General, el instrumento de planeamiento previsto o de gestión que se tramite, procederá a reajustar los cálculos correspondientes al aprovechamiento medio disminuyéndolo en correspondencia a la mayor superficie de suelo que deba ser objeto de compensación.

#### **Artículo 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:
  - 4.1 Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
  - 4.2 La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
  - 4.3 Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
  - 4.4 La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

- 4.5 El coste económico de su ejecución.
  - 4.6 El grado de consolidación de la edificación.
  - 4.7 La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas y otros usos de interés público.
  - 4.8 Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
  - 4.9 El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
  - 4.10 La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuenta la Administración.
  - 4.11 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 establezca el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se formaliza conforme prevé el artículo 130.2 de la LOUA acompañándose, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. 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 artículo 108.2 de la LOUA, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

**Artículo 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 LOUA 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 que, en su caso, se establezcan 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 establezcan 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 o de forma justificada siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, se podrán ampliar los anteriores plazos relativos al deber de urbanización.
  6. De forma bianual, se podrá determinar 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.

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

1. Se podrá proceder a la sustitución del sistema de actuación por compensación conforme a las previsiones del artículo 109 de la LOUA.
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.

**Artículo 4.2.11. Los Proyectos de Reparcelación.**

1. Podrán incluir 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 que se adscriban a la misma.
2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa al inicio de la ejecución material del mismo.
3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización o parcelación de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal no responda a los principios de justa distribución de cargas y beneficios 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.
4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y salvo previsión contraria de los Convenios Urbanísticos suscritos o de la figura de planeamiento de desarrollo preciso, el Proyecto de Reparcelación deberá contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución, y otras cargas que hayan podido ser asumidas en virtud de convenio urbanístico.

**Artículo 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, todo lo necesario 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:
  - 1.1 El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.
  - 1.2 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.
  - 1.3 Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
  - 1.4 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...
  - 1.5 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 soportados por el promotor del expediente sin perjuicio de su posterior distribución y repercusión de modo proporcional y equilibrado entre ellos, con carácter de gasto suplido.



3. En suelo urbanizable, 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.
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.

**CAPITULO TERCERO. LAS ACTUACIONES ASISTEMATICAS.****Artículo 4.3.1. Excepciones a la Ejecución sistemática.**

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

1. 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.
2. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
3. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución.

**Artículo 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.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
  - 2.1 Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
  - 2.2 Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
  - 2.3 Cesión gratuita, libre de cargas y en pleno dominio, vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

2.4 Por expropiación forzosa.

2.5 Por acuerdo de compra o permuta.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 4.3.4. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.**

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto, no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución, con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.
2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos

subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.

4. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae en su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.
5. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta cesión o distribución.
6. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor de propietario de la parcela receptora.
7. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.
8. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizado en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la LOUA.

9. El planeamiento general mediante la instrucción del correspondiente expediente de innovación, o el planeamiento de desarrollo en él previsto, podrá delimitar ámbitos para la aplicación de esta forma de ejecución urbanística, identificándose tales ámbitos como “Ámbitos de Transferencias de Aprovechamientos (ATA)”

**CAPITULO CUARTO. LA EXPROPIACION.****Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.**

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:
  - 1.1 Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución por el planeamiento.
  - 1.2 Adquisición de terrenos con destino a 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 y no se obtengan mediante transferencias de aprovechamiento, ocupación directa o convenio urbanístico.
  - 1.3 Adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
  - 1.4 Adquisición de bienes para su incorporación o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
  - 1.5 Obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de vivienda de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
  - 1.6 Realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
  - 1.7 En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
    - a) La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.

- b) La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
  - c) El transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
  - d) La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
  - e) La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
- 1.7. Edificios en situación de fuera de ordenación y estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.
- 1.8. Bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
- 1.9. Terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
- 1.10. 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.

#### **Artículo 4.4.2. Proyecto de expropiación.**

El proyecto de expropiación tiene por objeto la identificación del bien o derecho objeto de expropiación, debiéndose ajustar a lo previsto en la legislación vigente, conteniendo, entre otros, los siguientes documentos:

1. Plano cartográfico descriptivo y grafico que concrete el ámbito territorial, identificando situación, superficie y linderos del/los bien/es o derecho/s afectado/s.
2. Reportaje fotográfico del/los bien/es o derecho/s afectado/s.
3. Ficha descriptiva del/los bien/es o derecho/s afectado/s.
4. Identificación del/los expropiado/s;
5. Información registral y catastral de la finca afectada, en su caso.
6. Valoración del bien y/o derechos afectados, conforme a la normativa vigente debiéndose contener, según los casos:
  - 6.1. Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.
  - 6.2. Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
  - 6.3. Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

**Artículo 4.4.3. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.**

1. La inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido registro.

Una vez transcurra el plazo de un año concedido sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la situación de la parcela o solar correspondiente en estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución.



2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor, que deberá convocarse en el plazo de seis meses siguientes a la constitución de la situación o de dos meses siguientes a la presentación de la solicitud por el interesado.
3. La solicitud del interesado para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley y como mínimo los siguientes:
  - 4.1. Aportar el proyecto de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, en este último supuesto, acompañado de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas.
  - 4.2. Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
4. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrá de figurar, como mínimo, las siguientes:
  - 4.1. Precio a satisfacer por el adjudicatario fijado conforme a los criterios legales pertinentes.
  - 4.2. Plazo máximo para la ejecución de la edificación y de las obras de urbanización.
  - 4.3. Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.
5. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al municipio que deberá aplicarlo al patrimonio municipal del suelo.
6. El resto de las condiciones del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor se regirán por lo dispuesto en la LOUA.

**CAPITULO QUINTO. LA EJECUCIÓN URBANISTICA DE LAS DOTACIONES.****Artículo. 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.**

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
  - 2.1 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.
  - 2.2 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:
  - 2.1 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.
  - 2.2 Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

**Artículo 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 dentro de los cuatro (4) 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 los plazos previstos conforme a la legislación vigente 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.
5. La Administración Urbanística con ocasión del proceso de sectorización de ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá adscribir al mismo como dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres o de Equipamientos, terrenos localizados en el exterior de dichos ámbitos con esa calificación, siempre que tengan el carácter supramunicipal o singular y el Plan no le atribuya clasificación urbanística. Ello, con la finalidad de que se integren el Área de Reparto de aquél y obtener estos terrenos calificados de Sistemas Generales de carácter singular o supramunicipal que no tengan atribución de clasificación urbanística, se precisara de forma urgente antes del proceso de sectorización, serán objeto de expropiación, realizándose la oportuna reserva de aprovechamientos urbanísticos en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en proporción a lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 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, tiene 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

Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores 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 los sectores 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 aprovechamiento, 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.

**Artículo 4.5.4. Derechos 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 adscritos 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 su 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 dotaciones objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria 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 a tal efecto en las presentes normas.

**CAPITULO SEXTO. LA EJECUCION EN AREAS DE GESTION INTEGRADA.****Artículo 4.6.1. Establecimiento de áreas de gestión integrada.**

1. El presente Plan General mediante la instrucción del correspondiente expediente de innovación podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.
2. De igual forma podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
3. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:
  - 3.1 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.
  - 3.2 La habilitación para la organización consorcial de la gestión de área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
  - 3.3 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.
  - 3.4 El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis (6) años, de todas las transmisiones de la

propiedad en el área correspondiente y a favor, en su caso, de la organización consorcial.

4. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:
  - 4.1. La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.
  - 4.2. La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.
5. Cada uno de los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada tendrán los objetivos y finalidades establecidos en su correspondiente ficha.
6. En los ámbitos de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos para estas Áreas, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización.

**CAPITULO SÉPTIMO. INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN LOS ACTOS DE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.****SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 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:
  - 1.1. 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 la normativa urbanística.
  - 1.2. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
  - 1.3. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
  - 1.4. La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

**Artículo 4.7.2. Competencia municipal.**

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo al Plan General, sus instrumentos de desarrollo y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se ejerce



mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
- c) Inspección urbanística.

#### **Artículo 4.7.3. Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

**SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.****SUBSECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES A TODAS LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.****Artículo 4.7. 4. Actividades sujetas a licencia.**

1. En general, están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones e informes que sean procedentes con arreglo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que impliquen o requieran 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 y, en particular, los relacionados en el art. 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  
2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso, será de aplicación el procedimiento previsto en los artículos 244, 2, 3 y 4, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 170, 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público.

Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa de otro órgano de la Administración.

3. Cuando los actos de construcción, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga o los organismos autónomos dependientes de él, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos que las licencias urbanísticas y producirá los mismos efectos que éstas.

**Artículo 4.7.5. Clases de licencias.**

1. Los actos enumerados en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son de dos tipos básicos en función de su objeto:
  - 1.1. De realización de obras, que pueden ser actos que no consisten en la edificación en sentido estricto, tales como parcelaciones, movimientos de tierra, cerramientos o vallados, colocación de cartelas de propaganda, construcciones de carácter distinto (como puertos, aeropuertos, etc), catas que se realicen en los terrenos, actos de urbanización que deban realizarse al margen de los proyectos de urbanización debidamente aprobados, etc; y obras de edificación, tales como la construcción de nuevos edificios, y la reforma o demolición de los existentes.
  - 1.2. De uso, donde destacan la primera ocupación de los edificios, la apertura de los mismos, la modificación total o parcial de su uso, la tala de árboles, la actividad extractiva de áridos, explotación de canteras y el depósito de materiales, etc.
2. Los citados actos de realización de obras pueden clasificarse también en dos tipos en función de la entidad de los mismos: de obra mayor o de obra menor.
3. Asimismo, y con independencia de su carácter de mayor o menor, pueden diferenciarse las licencias de usos u obras provisionales como un supuesto especial de licencia caracterizado por su precariedad en el tiempo.
4. Sin perjuicio de todos los actos objeto de licencia enumerados en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de aquellos otros que puedan establecerse de conformidad con lo dispuesto en el apartado g) del punto 1 del mismo, este Plan establecerá en esta misma Sección una regulación mas detallada de determinados tipos de licencias urbanísticas debido a su especial importancia cuantitativa y cualitativa.

**Artículo 4.7.6. Requisitos subjetivos de las licencias.**

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:
  - 2.1. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
  - 2.2. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
  - 2.3. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea exigible conforme a estas Normas.
  - 2.4. La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.
3. La competencia para otorgar licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal determinado por la normativa local.

**Artículo 4.7.7. Procedimiento.**

1. El procedimiento para otorgar licencias se adecuará a lo previsto en el artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la normativa reguladora del régimen local, y supletoriamente en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante se establecen las especificaciones que a continuación se detallan.

2. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de toda aquella documentación exigida por estas Normas, y en especial de las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia y de las concesiones o autorizaciones necesarias en el caso de que supongan ocupación o utilización de dominio público. Se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:
  - 2.1. Nombre, apellidos, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado, cuando sea persona física, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y N.I.F., cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - 2.2. Iguales datos referentes al representante, si lo hubiere, quien además deberá acreditar dicha representación.
  - 2.3. Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
  - 2.4. Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
  - 2.5. Lugar y fecha.
3. Solicitada licencia se comprobará:
  - 3.1. Que la solicitud se presenta en plazo y acompañada de la documentación precisa.
  - 3.2. Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General, al planeamiento de desarrollo del mismo y al sistema de actuación determinado y aprobado, en su caso.
  - 3.3. En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.

4. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que, en el plazo de un (1) mes, proceda a corregirlas, con advertencia expresa de que transcurridos tres meses (3) desde la paralización del expediente sin que se haya efectuado la referida subsanación por causa a él imputable, se resolverá sobre la caducidad de las actuaciones y consiguiente archivo del mismo.
5. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:
  - 5.1. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
  - 5.2. No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.
  - 5.3. No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.
6. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.
7. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica, y debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.
8. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

**Artículo 4.7.8. Plazos para tramitar y resolver.**

1. Las solicitudes de licencias se resolverán dentro del plazo de tres meses (3) previsto en el artículo 172, regla 5ª de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los cómputos de plazos se interrumpirán durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.
2. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

**Artículo 4.7.9. Resolución expresa y condicionantes.**

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos en el apartado 3 del artículo 4.7.7, y en consecuencia, siempre que el proyecto, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación; en caso contrario esta será denegada debiéndose justificar adecuadamente dicha denegación.
2. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas o condiciones que eviten la denegación de éstas, mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente que puedan cumplimentarse a posteriori y siempre con carácter previo a la materialización de la licencia en el correspondiente documento expeditivo. Estas condiciones habrán de cumplimentarse en todo caso en el plazo máximo de seis (6) meses desde que la licencia fue otorgada, transcurrido el cual, sin que ello se produzca, se adoptará resolución en la que se indique que el acto administrativo de concesión de licencia no ha cobrado eficacia y por consiguiente procede su denegación.

3. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

#### **Artículo 4.7.10. Resolución presunta.**

1. Cuando en aplicación de la legislación vigente, un petionario considere concedida la licencia urbanística por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, y pretenda el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta, deberá comunicarlo por escrito al Excmo. Ayuntamiento en el plazo de diez (10) días antes del inicio.
2. En cualquier caso y siendo obligación de la Administración la resolución expresa, el Excmo. Ayuntamiento, previo los correspondientes informes técnicos y jurídicos, podrá resolver:
  - 2.1. Sobre la inaplicabilidad del silencio administrativo positivo en virtud de lo dispuesto en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
  - 2.2. Sobre la efectiva obtención de la licencia urbanística por silencio administrativo positivo al adecuarse a la legislación y al planeamiento urbanístico, debiéndose materializar ésta en el correspondiente documento expeditivo.

#### **Artículo 4.7.11. Modificación de licencias.**

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

#### **Artículo 4.7.12. Transmisión de licencias.**

1. Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a otros titulares dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento en solicitud suscrita, con firma autenticada, tanto por el transmitente como por el que vaya a ser el nuevo titular. En el caso de que en escritura pública constase fehacientemente la



transmisión de la titularidad de la licencia concedida, será suficiente con la solicitud del nuevo titular acompañada de dicha escritura.

2. En el supuesto de licencias de obras, si estuviesen en curso de ejecución, deberá acompañarse acta suscrita de conformidad por ambas partes, en la que se especifique el estado en que éstas se encuentran y, en su caso, el grado de ejecución en el que hallan las obras de urbanización que debían ejecutarse simultáneamente. Sin estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 4.7.13. Plazos para iniciar y terminar los actos amparados por licencias. Caducidad.**

1. Plazo de duración de las obras: toda licencia será válida por las obras que en ella se detallan y por el tiempo que en la misma se fije. Si no se fijara por la Administración Municipal este plazo, se entenderá que es el señalado por el solicitante en la petición de licencia o documento que a ella se incorpore.

Transcurrido el plazo para ejecución de obras, que se contará a partir de la fecha de iniciación de las mismas, se considerará que la licencia está incurso en causa de caducidad.

2. Plazo de inicio e interrupción: asimismo, las licencias estarán incursas en causa de caducidad a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También estarán incurso en causa de caducidad como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado anteriormente. Estas circunstancias se harán constar expresamente mediante el correspondiente acto administrativo y previa audiencia del interesado.
3. Prórroga de los plazos: en el caso de falta de iniciación de las obras o actividades, al igual que en el supuesto de interrupción de las mismas una vez iniciadas, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga, que no excederá de los plazos inicialmente concedidos, solicitada antes de la finalización de éstos y siempre que en ese momento se justifique

en debida forma el incumplimiento del plazo y que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente al tiempo de otorgar la prórroga.

4. El incumplimientos de los plazos y de su prórroga legitimará al Ayuntamiento para, de oficio o instancia de parte, declarar expresamente la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado; siendo la consecuencia mas inmediata de tal declaración la imposibilidad de iniciar o proseguir los actos que éstas legitimaban.
5. En el supuesto de caducidad por falta de inicio de la actividad autorizada, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del documento expeditivo de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades, el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las mismas.
6. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados precedentes, cuando una licencia esté incurso en causa de caducidad y no se haya incoado el procedimiento correspondiente en orden a declararla, el titular de la misma podrá solicitar la revalidación de ésta siempre y cuando dicha licencia sea conforme con la ordenación vigente al tiempo de solicitar la revalidación. El acto administrativo que la acuerde, establecerá el plazo máximo en que debe llevarse a cabo la obra o actividad autorizada, que deberá comenzar a ejecutarse de inmediato.

#### **Artículo 4.7.14. Condiciones generales de las licencias.**

1. Las licencias se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y dejando a salvo la competencia de las jurisdicciones distintas de la autoridad municipal.
2. El documento acreditativo de la expedición de la licencia estará en el lugar de las obras mientras duran éstas para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.
3. Los promotores de obras de nueva planta, reforma o ampliación, deberán instalar en lugar visible una cartela de 1,50 metros de longitud por 1 metro de anchura, en color blanco y texto en negro, en cada uno de los edificios a construir, según el siguiente formato, que deberá cumplimentarse en todos

sus datos:

"GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. MALAGA.	
Licencia número :	Expedida:
Fecha del: Comienzo de la obra :	Fin obras:
Promotor:	
Lugar de las obras:	
Número de edificios :	
Clase de obra autorizada :	
Número de plantas sobre rasante :	
Número de plantas bajo rasante :	
Autor del Proyecto :	
Dirección de Obra:	
Empresa Constructora:	
Oficina de Información: "	

## SUBSECCIÓN 2ª. TIPOS ESPECIALES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

### **Artículo 4.7.15. Licencias de parcelación.**

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que estén contenidos en proyectos de parcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia.
2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. También requerirá licencia de parcelación o declaración de su innecesariedad, los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo no urbanizable siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en este Plan para dicho tipo de suelo, en el que quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
6. Serán requisitos de solicitud de las licencias de parcelación o las declaraciones de su innecesariedad la aportación de los siguientes documentos:

6.1. En todos los casos:

- a) Solicitud de licencia de parcelación o declaración de su innecesariedad, con indicación de la finalidad de la misma (compraventa de suelo, fines agrarios no edificatorios; división de comunidad de bienes; adjudicación de herencia, etc.)
- b) Planos de situación oficial marcando con claridad el lugar donde se solicita la licencia de parcelación o la declaración de su innecesariedad.
- c) Escritura de propiedad de la/s parcela/s, copia simple de la/s misma/s, o fotocopia compulsada. En caso de no poseer dichas escrituras, cualquier documento público o privado que acredite la superficie y titularidad de la/s parcela/s.

6.2. En los casos de licencias de parcelación, además se aportará:

- a) Plano topográfico o taquimétrico de la finca matriz, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos

fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiere, edificaciones y arbolado existente, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

- b) Certificado de técnico competente, debidamente visado, de no existir edificaciones en la parcela, y en caso de que las haya, se certificarán las edificabilidades consumidas y el cumplimiento del resto de parámetros de dicha edificación que afecten a las parcelas resultantes.
- c) Plano, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, con indicación de las parcelas resultantes de la parcelación que se solicita, o en su caso, agrupación.

2.1 Para las declaraciones de innecesariedad de licencia de parcelación, además de la documentación referida en el apartado A, se acompañará:

- a) En el caso de suelo no urbanizable, cuando la división sea solo a efectos agrarios o forestales (no edificatorios) se aportará:
- b) Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.
- c) Compromiso de no edificar y/o urbanizar cuando la parcela sea inferior a la mínima edificable según el tipo de suelo.
- d) Compromiso de no edificar y/o urbanizar cuando estemos ante un suelo agrícola de regadío, aun cuando de la división resulten parcelas de superficie superior a la mínima edificable (5000 m<sup>2</sup>).

2.1 En el caso de que sea de aplicación la disposición transitoria 2<sup>a</sup> del P.G.O.U, relativa a la posibilidad de edificar sobre parcelas de suelo urbano de superficie inferior a la mínima si estaban registradas antes del 9 de noviembre de 1983, deberá aportar documentación que acredite tal circunstancia.

**Artículo 4.7.16. Licencias de obras de urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la Ordenanza Municipal de Urbanización, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal. Igualmente se contempla en la Ordenanza la tramitación del resto de actuaciones urbanizadoras: de obras ordinarias de urbanización, de obras publicas ordinarias, obras de urbanización complementarias a la edificación y otras actuaciones urbanizadoras.

**Artículo 4.7.17. Licencia de obras de edificación.**

1. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
  - a) Obras de nueva edificación.
  - b) Obras en edificios existentes.
  - c) Obras de demolición.
2. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
  - a) Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.
  - b) Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
  - c) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
  - d) Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
3. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior

del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

- 3.1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- 3.2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
- 3.3 Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.
- 3.4 Obras de renovación total o parcial, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.
- 3.5 Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular a modo enunciativo, las siguientes:

Obras menores en la vía pública:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública, con vallas, andamios, etc, para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y/o venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
  - Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
  - Instalación de marquesinas.

Obras menores en las edificaciones:

- Ejecución de obras interiores en viviendas o en locales que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas y cancelas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Movimientos de tierra que no alteren sustancialmente la morfología del terreno en el suelo no urbanizable
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Levantamientos de muros.
- Construcción de vallas.



- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.
- Instalación de equipos de radiocomunicación.

4. Las obras de demolición podrán ser:

4.1. Totales.

4.2. Parciales.

Cuando no vengan recogidas en un proyecto de licencia de obra mayor, las obras de demolición se tramitarán como obra menor, salvo en el ámbito del PEPRI Centro.

**Artículo 4.7.18. Documentación a aportar para las licencias de obras de edificación.**

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará, sin perjuicio de otra documentación que pueda determinarse mediante Ordenanza Municipal, de :
  - 1.1. Fotografía actual de la parcela y/o edificación existente.
  - 1.2. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que éste sea preceptivo.
  - 1.3. Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.
  - 1.4. Proyecto técnico debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.
  - 1.5. En el supuesto de que no se precise proyecto técnico conforme a estas Normas, deberá en todo caso aportarse plano de situación referido al PGOU, a escala 1:2000, o referido al plano catastral, en el que se defina claramente la parcela; y, en su caso, referido al planeamiento aprobado (Plan Parcial, P.E.RI, Estudio de Detalle, etc.).

- 1.6. Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.
  - 1.7. Certificados de intervención en las obras de los técnicos competentes en todos los casos en los que se precise proyecto técnico; también se aportarán cuando ello fuese necesario dada las características de la actuación.
  - 1.8. Toda aquella otra documentación técnica, distinta del proyecto técnico, que se deba aportar para el otorgamiento de la licencia de conformidad con la legislación estatal, autonómica o local vigente.
  - 1.9. Autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia y de las concesiones o autorizaciones necesarias en el caso de que supongan ocupación o utilización de dominio público.
2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones de ordenación, edificación y de usos fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:
    - 2.1 Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.
    - 2.2 Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.
    - 2.3 Obtención de licencia de apertura y/o instalación, si así lo requiere el uso propuesto; éstas podrán tramitarse paralelamente a la licencia de obras si no se dispusieran de ellas al tiempo de solicitarse la licencia de obras.
    - 2.4 Obtención de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de

que se trate.

2.5 Aportación de toda la demás documentación y/o requisitos que sean exigible conforme a estas Normas y a la normativa vigente.

2.6 Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

#### **Artículo 4.7.19. Documentación general que deben contener los proyectos de obras de edificación.**

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

1.1. Memoria descriptiva. Contendrá:

- a) La descripción de las obras, tanto de demolición, si el proyecto comprende éstas, como de edificación y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.
- b) Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
- c) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.
- d) Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

1.2. Memoria justificativa. Que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.

- b) Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.
- c) Justificación específica del que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas de ámbito nacional, autonómico y municipal, y en general con todas las recogidas en el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).
- d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

### 1.3 Planos, entre los que se incluirán:

- a) Fotografía actual de la parcela.
- b) Plano de situación referido al PGOU, a escala 1:2000, o referido al plano catastral, en el que se defina claramente la parcela; y, en su caso, referido al planeamiento aprobado (Plan Parcial, P.E.RI, Estudio de Detalle, etc.).
- c) Plano topográfico de la parcela y su entorno inmediato con definición de las edificaciones, instalaciones existentes en la misma y en el que se recoja la masa arbórea existente, todo ello, con referencia a elementos fijos del entorno, expresión de linderos y servicios urbanísticos de las calles a las que dé frente (escala mínima 1:500).
- d) Plano acotado en el que se fijen las alineaciones definitivas de la parcela, sobre la base topográfica y conforme al PGOU, con indicación de las posibles afecciones (cesiones y/o apropiaciones de terrenos de la vía pública) o en su caso, la documentación

necesaria para tramitar el correspondiente expediente de alineaciones.

- e) Plano de emplazamiento de la futura edificación en el que se recoja la posible afección de la arboleda existente y topográfico modificado.
- f) Planos de sección de la edificación referidos al terreno natural y modificado en toda la longitud de la parcela con indicación de las rasantes del terreno y de las vallas con las lindes medianeras. En los casos de vallas alineadas a vial se incluirá el proyecto de la valla.

- 1.4. Presupuesto, que se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Málaga.

En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación que justifique el cumplimiento de la Disposición Adicional Cuarta, regla tercera, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, sobre el derecho de realojo.

- 1.5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

**Artículo 4.7.20. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes.**

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:
  - 1.1 Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.
  - 1.2 Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.
  - 1.3 Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
  - 1.4 Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.
2. Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:
  - 2.1 Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - 2.2 Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - 2.3 Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - 2.4 Documentación gráfica suficiente donde se defina el grado de

intervención sobre las distintas partes de la estructura del edificio.

2.5 En el caso de edificios catalogados, ficha del catálogo.

2.6 Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

2.7 Documentación visada justificativa del sistema de andamiajes portantes.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
4. Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.
5. Cuando la obra sea de carácter menor tal cual se define en el artículo 4.7.15, apartado 3.5., se requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc...).

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

**Artículo 4.7.21. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.**

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:
  - 1.1. Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

- 1.2. Plano de situación a escala 1:2.000

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:
  - 2.1. Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
  - 2.2. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
  - 2.3. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.



4. Obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

5.1. Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

5.2. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

5.3. Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

**Artículo 4.7.22. Documentación específica de los proyectos de demolición.**

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

1. Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
2. Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
3. Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

4. Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
5. Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.
6. Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 4.7.23. Licencias de instalación y/o apertura.**

1. La licencia de instalación de actividades tiene por objeto comprobar que el proyecto de instalación presentado se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento, a la normativa técnica de aplicación y a la legislación medioambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.
2. La licencia de apertura tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de la licencia de instalación de actividades y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.
3. Estará sujeto a la licencia de instalación y/o apertura toda clase de instalaciones, establecimientos, actividades, industrias y almacenes, sean oficiales o particulares, públicos o privados, que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares, y cuyo objeto sea el ejercicio de actividades industriales o mercantiles.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por instalaciones, establecimientos, actividades, industrias y almacenes toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a estas licencias la vivienda, sus instalaciones

complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

4. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de instalación y/o apertura.
5. La concesión de licencia de instalación y/o apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las ordenanzas municipales correspondientes.
6. Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el anexo I de la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza estarán sometidas a evaluación de impacto ambiental, la cual será valorada, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de instalación, por el órgano autonómico competente. Las incluidas en los anexos II y III de la citada norma se someterán a informe y calificación ambiental respectivamente, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de instalación y por los procedimientos previstos en la normativa de desarrollo de dicha Ley.
7. Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

**Artículo 4.7.24. Proyectos de actividades e instalaciones: definición y clases.**

1. Se entienden por proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

2.1. Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenden implantar.

2.2. Proyectos de mejora de instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

#### **Artículo 4.7.25. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.**

Los proyectos técnicos referidos estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la legislación de medio ambiente estatal y autonómica, en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
- c) Planos de proyecto.
- d) Presupuesto.

Asimismo se incluirá declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuestos de Bienes Inmuebles.

#### **Artículo 4.7.26. Licencia de primera ocupación.**

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto comprobar: si lo edificado se ajusta a las condiciones de la licencia de obras de la que trae causa, que se encuentra debidamente terminado y apto según las determinaciones urbanísticas de su destino específico y, es su caso, si el promotor ha cumplido

con el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

2.1. La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la primera utilización en edificaciones ya existentes, en las que se hace necesario este control previo a la ocupación, al haberse producido cambios en la configuración de los mismos con la obra autorizada.

2.2. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de la modificación, sustitución o alteración de los usos preexistentes, o bien, se hayan producido modificaciones en la intensidad de los mismos.

3. La concesión de la licencia de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

3.1. Certificaciones finales de obras, debidamente visados, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

3.2. Documentación técnica final de obras, debidamente visada, cuando se hayan producido cambios durante la ejecución de las obras que no estén amparados por una licencia de modificación de la licencia de obras original.

3.3. Fotografía de las obras ejecutadas y, en su caso, de las obras de infraestructura.

3.4. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

3.5. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

- 3.6. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación, y cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas que hubiesen quedado diferidas al momento de solicitar licencia de primera ocupación, en la licencia de obras concedida.
  - 3.7. Aportación de toda la demás documentación y/o requisitos que sean exigible conforme a la normativa vigente.
  - 3.8. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, en su caso.
4. La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores ó propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, debiéndose estar en cuanto al procedimiento a lo dispuesto con carácter general para las licencias urbanísticas en estas normas.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación de la que forma parte, podrá obtenerse la licencia de primera ocupación de forma parcial, siempre que además de acreditarse lo especificado en el apartado 3 se cumplan las siguientes circunstancias:
  - 5.1. Que quede suficientemente justificado por los técnicos redactores del proyecto tanto el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial, como que no se perjudicarán las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.
  - 5.2. Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras que pudieran encuadrarse entre las definidas como de acondicionamiento.
  - 5.3. Que se justifiquen, por los técnicos competentes, las medidas de

seguridad que hayan de adoptar.

5.4. se, en su caso, durante la ejecución de las obras que restan.

5.5. Que se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.

6. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.
7. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 4.7.27. Licencia de modificación o cambio de uso.**

1. Se entiende por modificación del uso, el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado; éste uso obligado es el definido por el presente Plan en la regulación de usos, y será precisa la obtención de licencia de cambio de uso para legitimar dicha modificación.
2. No podrá concederse licencia de cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.
3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas en estas Normas.
4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Si embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La tramitación de la licencia de cambio de uso requiere la aportación de la siguiente documentación:
  - 5.1. Solicitud, según modelo oficial, donde se especifique, de forma clara, el destino actual de la finca y el pretendido, con especial referencia a la licencia de obras que legitimó el uso actual.
  - 5.2. Si el objeto de la licencia de cambio de uso es para el uso de aparcamiento, se acompañará la solicitud del informe favorable del Área de Tráfico del Ayuntamiento.
  - 5.3. Proyecto con el siguiente contenido:
    - a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
    - b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.
    - c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.
  - 5.4. Autoliquidación de las tasas correspondientes.
  - 5.5. Certificación expedida por el Registro de la Propiedad correspondiente donde se haga constar, entre otros extremos, la superficie y uso de la finca, así como la existencia de nota marginal donde se hubiera hecho constar cualquier tipo de condición especial de la licencia de obras concedida en su día.
6. En el caso de que junto con la solicitud de licencia de cambio de uso se pretenda realizar las obras necesarias para materializar dicho cambio de uso, se acompañará además toda la documentación técnica necesaria.



**Artículo 4.7.28. Licencia de carácter provisional.**

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:
  - 1.1. Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
    - a) Estar clasificados como suelo urbano.
    - b) Estar clasificados como suelo urbanizable sectorizado.
    - c) Estar clasificados como suelo urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable y que deban implantarse o discurrir por ellos infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.
  - 1.2. Se hará constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, el acto administrativo que conceda la licencia provisional. Dicho acto administrativo indicará expresamente, tanto el carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones autorizadas, como el deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.
  - 1.3. En los supuestos antes referidos de suelo urbanizable no sectorizado y de suelo no urbanizable, se deberá aportar garantía, por importe mínimo de los costes de demolición, con carácter previo a la expedición de la licencia.
2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a :
  - 2.1. Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.
  - 2.2. En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable programado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación

inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos (2) años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

2.3. La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

2.4. La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

#### **Artículo 4.7.29. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.**

1. La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

2. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

3. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

3.1. Obras civiles singulares

3.2. Actuaciones estables

3.3. Actuaciones provisionales

4. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
5. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- 5.1 La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- 5.2 Limpieza y desbroce de parcelas o solares.
- 5.3 Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- 5.4 El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- 5.5 Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- 5.6 Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
- 5.7 Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- 5.8 Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- 5.9 Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

- 5.10 Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- 5.11 Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- 5.12 Vertederos de residuos o escombros.
- 5.13 Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- 5.14 Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- 5.15 Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- 5.16 Terraplenados, y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.
- 5.17 Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:
- 5.18 Vallados de obras y solares.
- 5.19 Sondeos de terrenos.
- 5.20 Apertura de zanjas y calas.
- 5.21 Instalación de maquinaria, grúas, andamiajes y apeos.
- 5.22 Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

### 5.23 Ocupación de terrenos por otras actuaciones desmontables.

6. Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.
7. Las licencias solicitadas para la realización de los actos a que se refiere este artículo se tramitarán conforme al procedimiento descrito en el presente Capítulo.