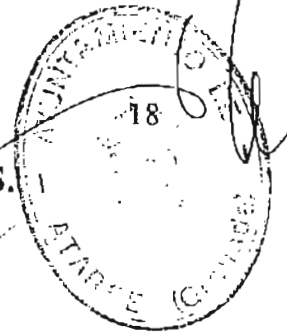


CAPITULO I : NORMAS DE CARACTER GENERAL.



TITULO I. NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES.

CAPITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

N.1. CONTENIDO DE LAS NORMAS.

Las presentes Normas se redactan en cumplimiento de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.L.S. 92), Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio y los Reglamentos de la Ley de acuerdo con la Tabla de Vigencias dada por el Real Decreto 304/1.993 de 26 de Febrero.

Estas Normas, junto con la totalidad de la documentación adjunta contienen la ordenación urbanística de todo el Territorio del Municipio de Atarfe, procurando en todo momento conservar las características tipológicas y morfológicas de la edificación, así como los modos y costumbres de su población.

N.2. AMBITO DE APLICACION Y FINES.

Su ámbito alcanza a la totalidad del término municipal de Atarfe, regulando las condiciones de utilización de los terrenos del municipio conforme a la clasificación del suelo. Ajustándose a ellas cualquier actividad urbanística relativa al uso del suelo, de las edificaciones actuales y de las que se ejecuten.

N.3. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

Scrán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran, artículo 56 L.S.

El texto íntegro de estas Normas que obtengan la aprobación definitiva será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, artículo 134.b.) R.P.

Con el acuerdo de aprobación inicial e inherente a él se determina por sí solo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición según las especificaciones del artículo 102 del T.R.L.S. 92 y artículo 120 R.P.

El período de vigencia es indefinido, pero se recomienda un máximo de ocho años a partir de su aprobación inicial, momento en que se procederá a su revisión o bien en el momento en que se produzcan cualquiera de los siguientes supuestos:

- Cuando los supuestos y previsiones hayan quedado obsoletos, por variación sustancial de las formas o ritmos de vida de carácter demográfico o económico que incidan en el

desarrollo urbanístico y que hagan preciso la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo en cuanto a usos, intensidades de ocupación, recursos u otra causa justificada.

- Agotamiento de la capacidad del Planeamiento.
- Cuando así lo establezca una Figura de Planeamiento de rango superior o disposición legislativa.

La modificación se entiende como su alteración puntual, aún cuando lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, y que no afecte a la estructura general y orgánica del territorio por no alterar la coherencia entre previsiones y ordenación.

La tramitación de su revisión o modificación, se realizará según el Título V del Reglamento de Planeamiento.

N.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.1. Disposiciones generales.

4.1.1. Función social de la propiedad.

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

4.1.2. No indemnizabilidad por la ordenación.

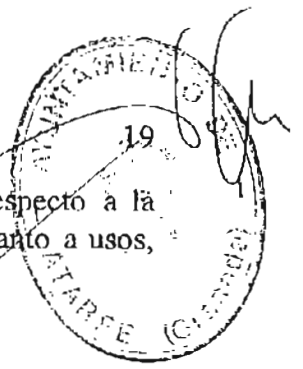
La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

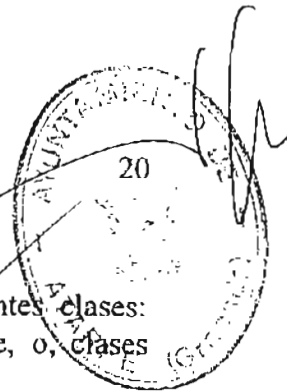
4.1.3. Participación en las plusvalías y reparto equitativo.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las Leyes.

4.1.4. Utilización del suelo conforme a la ordenación y urbanística.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, al planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.





4.1.5. Clasificación del suelo.

El planeamiento clasificará el territorio en todas o algunas de las siguientes clases: Suelo urbano, urbanizable, o en su caso apto para urbanizar y no urbanizable, o, clases equivalentes a los efectos de la Ley, reguladas por la legislación autonómica.

Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

4.1.6. Suelo urbano en municipios con planeamientos.

Constituirán el suelo urbano:

a.) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se consideran urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b.) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

4.1.7. Suelo apto para urbanizar:

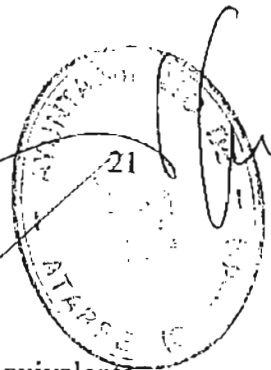
Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos a los que las Normas Subsidiarias Municipales declaren adecuados, en principio, para ser urbanizados.

El suelo clasificado como apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias de planeamiento se equiparará al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.

En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el suelo apto para urbanizar se equipara al suelo urbanizable programado.

4.1.8. Suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases del suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.



4.2. Régimen del suelo no urbanizable.

4.2.1. Destino.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

4.2.2. Prohibiciones y autorizaciones.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable que establezca sobre el régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

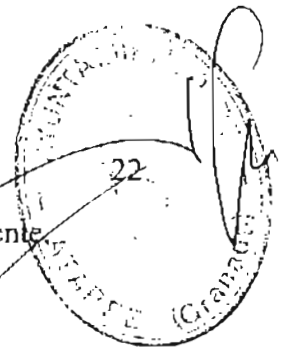
No se podrán realizar otras construcciones que las destinados a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a.) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b.) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.
- c.) Información pública durante quince días, al menos.
- d.) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La utilización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de



obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 de la Ley del Suelo vigente.

4.2.3. Areas de especial protección.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el Plan Especial del Medio Físico.

4.2.4. Suelo Urbanizable no programado.

En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, o el instrumento equivalente determinado por la legislación aplicable, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable.

Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

4.3. Régimen del suelo urbano y apto para urbanizar.

4.3.1. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en esta Ley.

4.3.2. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

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

a.) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b.) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.



- c.) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d.) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e.) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.

4.3.3. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

4.3.4. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable e impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

4.3.5. Facultades urbanísticas de la propiedad.

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

- a.) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios infraestructurales fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiriera la condición de solar.
- b.) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.

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

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

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

4.3.6. Adquisición del derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

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

a.) En suelo urbano: Normas Subsidiarias y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

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

c.) En suelo Urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

d.) En suelo apto para urbanizar: Normas Subsidiarias y Plan Parcial.

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

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanísticos, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella.

4.3.7. Extinción del derecho a urbanizar.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de lo que, en defecto de legislación urbanística aplicable, preve al artículo 149.4.

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

4.3.8. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

4.3.9. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en forma señalada por los artículos 96 y 97 de la Ley del Suelo.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de esta Ley.

En el suelo urbano donde no apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva, o, en su caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

4.3.10. Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.

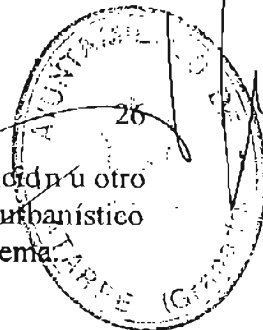
El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 28.

En defecto de previsión de plazos por el planeamiento urbanístico aplicable, el plazo será de cuatro años, a contar desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, en suelo apto para urbanizar.

Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes que se refiere el artículo 26, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos.

Por el transcurso tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

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



Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

4.3.11. Concreción del aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

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

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

- Compensación económica sustitutiva.

b.) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

- Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

- Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

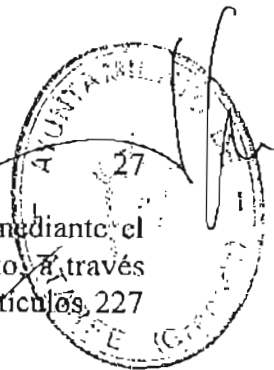
En los supuestos contemplados en el apartado b.) del número anterior, en defecto de dicha legislación, los desajustes se resolverán en la forma prevista en el artículo 151.2. del T.R.L.S. 92.

4.3.12. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

1.) El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en planeamiento o legislación urbanística aplicable. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de curso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2.) En defecto de previsión expresa en el planeamiento urbanístico el comienzo será de un año desde su adquisición.

3.) La resolución administrativa municipal o autonómica declarado el cumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse con la audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la apropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.



4.) La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulador por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, a través del Registro de Solares y terrenos sin urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 227 y los restantes de la Lcy del Régimen del Suelo.

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

4.3.13. Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones urbanísticas.

En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se verá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se obtiene licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el cumplimiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión de la parcela en solar o garantizándole la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del punto anterior.

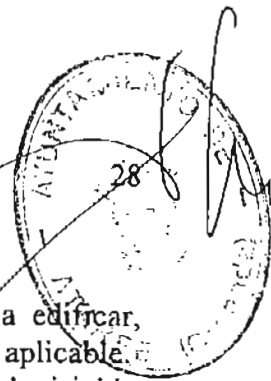
En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido en el artículo anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

4.3.14. Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.

No obstante, lo dispuesto en el artículo 27 de la L.R.S., el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en el suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el artículo 59 de la L.R.S.

El aprovechamiento atribuible al suelo apto para urbanizar destinados a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.



4.3.15. Adquisición del derecho a edificar.

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

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

4.3.16. No adquisición del derecho a edificar.

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 30.1 y 31.1. de la L.R.S., respectivamente.

4.3.17. Plazos para la edificación.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

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

4.3.18. Adquisición del derecho a la edificación.

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

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

4.3.19. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 30 y 31 el interesado podrá solicitar licencia con proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

4.3.20. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

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

4.3.21. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

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

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

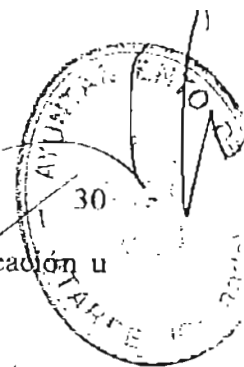
En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

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

4.3.22. Edificación con exceso de aprovechamiento.

Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos



casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

4.3.23. Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.

En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán suborgarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280 L.R.S.

El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la Licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoacción del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

4.3.24. Consulta urbanística.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 28, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.



4.3.25. Cédula urbanística.

El Ayuntamiento creará en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denominará Cédula Urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y los Ayuntamientos, podrán exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

4.3.26. Información urbanística y enajenación de terrenos.

El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se la hubieren irrogado.