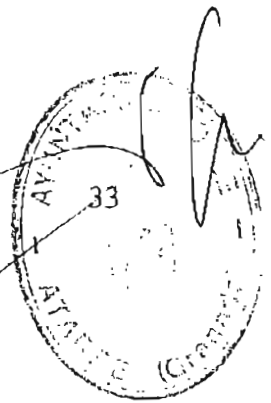


CAPITULO II : PROCEDIMIENTOS.



CAPITULO II. PROCEDIMIENTOS.

N.5. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

A los efectos de las presentes Normas, se entenderán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo que a continuación se refieren con carácter enunciativo.

a.) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
2. Obras de construcción de instalaciones de toda clase, particulares, de concesiones de servicios públicos o de la Administración.
3. Obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

b.) Licencia de Ampliación, Modificación o Reforma:

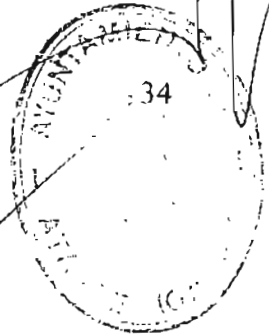
4. Obras de ampliación de edificación de todas clases.
5. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.
6. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
7. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
8. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.
9. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.
10. Obra de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.
11. Obra de cercado y cerramiento de parcelas o solares en sus lindes.

c.) Licencia de Uso o Cambio de Uso:

12. La primera ocupación de toda clase de edificaciones.
13. La nueva ocupación o utilización de las edificaciones cuando se realicen edificaciones sobre la que se obtuvo licencia de primera ocupación.
14. La nueva ocupación o utilización de las instalaciones de todas clases.
15. El uso del suelo sobre las edificaciones de todas clases.
16. El uso del suelo sobre las instalaciones de todas clases.
17. La modificación del uso de las edificaciones.
18. La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.

d.) Licencia de demolición.

19. La demolición total o parcial de edificaciones o instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
20. La demolición de instalaciones de todas clases.



e.) Licencia de urbanización:

21. Las segregaciones de parcelas.
22. Las agregaciones de parcelas.
23. Las parcelaciones urbanísticas.
24. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
25. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explotación y terraplanado; salvo que tales actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.
26. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
27. La corta de árboles integrados en masa arbórea.

f.) Otros:

28. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
29. Cualquier otro acto que imponga modificación del status, urbanístico de la edificación.

N.6. TRAMITACION Y REGIMEN GENERAL DE LICENCIAS.

1. Conocimiento y competencia.

De acuerdo con lo prevenido en la legislación de Régimen Local, compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

El ejercicio de la facultad a que se refiere el anterior párrafo en la esfera municipal, corresponde a los órganos municipales que en cada momento establezca la legislación vigente al efecto.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones contenidas en las presentes Normas y en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Ley 1/1.992 de 26 de Junio, y demás Reglamentos que la desarrollen.

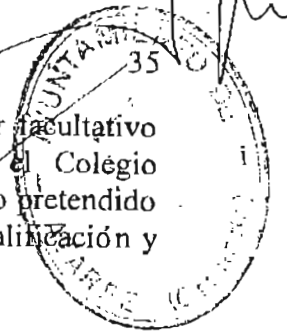
2. Solicitudes de Licencias.

La solicitud de licencia irá suscrita por el interesado, dirigida al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal, efectuándose su presentación en el Registro General.

Deberán contener los siguientes requisitos:

- a.) Nombre, apellidos y domicilio del interesado.
- b.) Objeto de la licencia y su emplazamiento.
- c.) Expresión del nombre, título y domicilio del Técnico redactor del proyecto, o directores de su desarrollo, en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.
- d.) Lugar, fecha y firma.

e.) A la solicitud se acompañará, por duplicado, proyecto técnico suscrito por facultativo competente, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el Colegio Profesional correspondiente. Asimismo, se acompañará plano de situación de lo pretendido con referencia al documento gráfico correspondiente de estas Normas sobre Calificación y Usos del Suelo.



3. Tramitación administrativa.

3.1. Tramitación administrativa:

En los cinco días siguientes a la presentación y solicitud se deberá dar traslado por duplicado a los Servicios Técnicos Municipales y a los correspondientes organismos, los cuales habrán de emitir informe en los plazos establecidos por el artículo 9, apartado tercero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.2. Subsanación de deficiencias:

Si resultasen deficiencias de carácter técnico subsanables se notificarán al interesado, para que dentro de los quince días puedan subsanarlas, de no subsanarse en dicho plazo se entenderá retirada la petición.

3.3. Resolución. Silencio Administrativo.

La Administración Municipal, a la vista del informe técnico resolverá sobre las solicitudes de licencias acordando otorgamiento o denegación, expresando en este último caso, de forma clara, su causa y el precepto en que se ampara, notificándolo al interesado. Estas resoluciones, serán inmediatamente ejecutivas y producirán sus efectos desde que hubieran sido dictadas, sin perjuicio de los recursos admisibles frente al mismo.

En el texto del acuerdo de concesión de licencias deberá figurarse el plazo máximo de ejecución de las obras autorizadas, así como los períodos máximos en que las mismas podrán estar paralizadas a los efectos de adquisición de derechos prevenida en el T.R.L.S. 92.

3.4. Fianzas:

El Ayuntamiento exigirá a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval o constituir en la depositaría municipal, con carácter previo a la concesión de aquellos, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

Cuando el solar carezca de alguno de los servicios urbanísticos se exigirá fianza por el importe de las obras que faltaren, que deberá ejecutar el particular a su costa no pudiendo



ocuparse la edificación hasta que tales servicios urbanísticos estuviesen efectivamente implantados.

La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

3.5. Régimen Fiscal.

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente sección, el pago de impuestos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal. La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo las actualizaciones en la correspondiente Ordenación Fiscal.

4. Actos u obras sin licencia o no ajustados a la misma.

4.1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas y siempre que no hubiese transcurrido más de cuatro años desde su total terminación, el alcalde, de oficio o a instancia deberá disponer la inmediata paralización de las obras.

En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

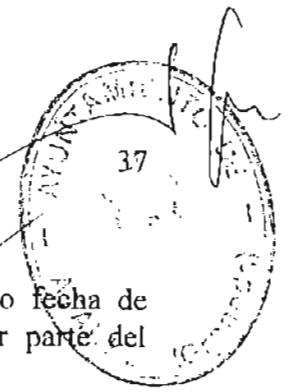
Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la presente licencia o no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución o las mismas no fuesen legalizables, el Ayuntamiento podrá acordar la demolición de las obras a costa del interesado y proceder a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles. De igual manera se procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las presentes Normas.

Todo ello con referencia del Título II, Protección de la legalidad Urbanística, Artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguientes.

4.2. A los efectos de las presentes Ordenanzas de Procedimientos, se considerará que una obra amparada a licencia está totalmente terminada:

- Si es de nueva planta, a partir de la expedición del Certificado Final de Obras, o a falta de éste, desde que el titular de la Licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las Obras, o desde que éstas finalicen de modo efectivo.

- En los demás casos, a partir de la expedición del Certificado Final de Obras o a falta de éste, desde que el titular de la Licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las



obras.

- En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos, como fecha de terminación, la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte del Ayuntamiento.

5. Licencia Municipal de Primera Ocupación o de modificación de uso:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 242 de la L.S. y artículo 1 del R.D.U., así como disposiciones concordantes, al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Licencia de Primera Ocupación o de modificación de uso, que se concederá previa inspección y comprobación de que las obras se ajustan al proyecto objeto de la licencia, de acuerdo con el procedimiento del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

6. Suspensión de los efectos de las Licencias:

En el momento que cualquier acto suponga una infracción urbanística grave, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y por consiguiente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, debiendo seguirse a partir de ese momento el procedimiento establecido hasta declarar la ineficacia del acto administrativo que constituya la infracción.

En cualquier caso, la Autoridad que acuerde la suspensión procederá, en el plazo de tres días a dar traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

7. Validez y caducidad de las licencias.

En toda licencia se determinará el plazo máximo para el inicio de las obras, pudiendo prorrogarse por un plazo igual al de la concesión, siempre y cuando se solicite antes de la caducidad del plazo correspondiente.

El criterio de caducidad es el de seis meses para las obras no comenzadas o las que comenzadas estuviesen interrumpidas más de dicho período, la caducidad será declarada por el Ayuntamiento, produciendo el caso de autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados así como de la parte de aprovechamiento no patrimonializado en la forma y cuantía prevista en el T.R.L.S. 92.

La validez será efectiva siempre y cuando las obras se ajusten a Proyecto objeto de la Licencia.



N.7. INFORMACION URBANISTICA.

Las peticiones de información urbanística deberán ir suscritas por el interesado, dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente, efectuándose su presentación en el Registro General, artículo 165, R.P.

Esta información, que es obligatoria, no será vinculante toda vez que el Ayuntamiento se reserva los criterios oportunos para la modificación o revisión de las presentes Normas en las condiciones ya señaladas.

N.8. LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS.

Se ajustará a las especificaciones contenidas en la reglamentación establecida en el Decreto 2.414/61, de 30 de Noviembre y en la Instrucción de 15 de marzo de 1.963, así como en la circular de la Junta de Andalucía, Agencia del Medio Ambiente - Servicios Centrales, Sevilla- sobre Documentos y Requisitos que debe reunir un Expediente de Solicitud de Licencia Municipal para establecer una actividad.

N.9. TRAMITACION DE LICENCIA EN SUELO URBANO.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las especificaciones de las N5., N6. y N8.

2. Las licencias de edificación en esta clase de suelo solo podrán concederse directamente cuando el terreno o parcela tenga la condición de solar, esto es, que cumplan simultáneamente, los artículos 10, 13.2, y 14 del T.R.L.S. 92.

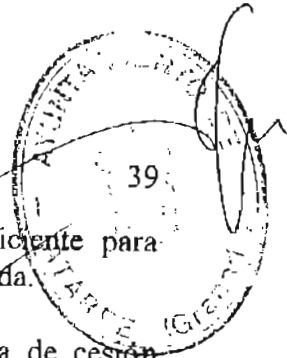
- Que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas establecidas en las presentes Normas, Capítulo 5. En el caso excepcional de que no estén previstas en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, en relación a la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada calzada y encintado de aceras.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3. Los motivos para la denegación de Licencias deberán fundamentarse en el cumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el Proyecto o la solicitud correspondiente.

4. Cuando los terrenos no tengan la condición de solar, se podrá conceder licencia cuando se asegure la ejecución previa y simultánea de la urbanización y edificación. Simultánea, siempre y cuando el solicitante cumpla todas las condiciones siguientes:

- Compromiso expreso para la ejecución simultánea de la edificación y urbanización.



- Garantía mediante aval bancario o fianza en metálico o cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

Esta garantía puede ser aval bancario, en metálico, escritura pública de cesión condicionada de terrenos o cualquiera otra forma admitida por la Legislación Local.

- Compromiso de no utilizar la edificación hasta que no estén concluidas las obras de urbanización.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten directamente a la edificación, sino también a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios expuestos anteriormente (para alcanzar la condición de solar) realizándolos hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

5. El incumplimiento del compromiso de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros, al resarcimiento de daños y perjuicios que se les hubieran producido.

N.10. TRAMITACION DE LICENCIA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Se ajustará a lo especificado en el artículo 116 del T.R.L.S. 92. A partir de su conversión en urbano, se tramitará de acuerdo con la N.9.

N.11. TRAMITACION DE LICENCIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

El procedimiento para la autorización de edificaciones agrícolas o viviendas unifamiliares e instalaciones de utilidad pública o interés social a que se hace referencia en los artículos 15 y 16 del T.R.L.S. 92.

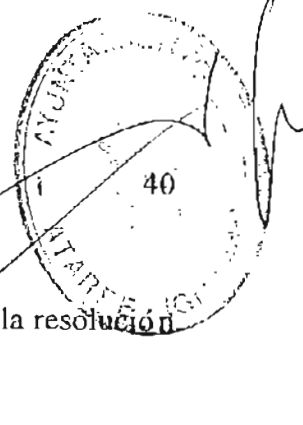
Este procedimiento se desarrollará como sigue:

Se inicia mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciendo constar:

- Proyecto Técnico, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

- Justificación de la necesidad de la implantación y de la no formación de núcleo de población según se especifica para este concepto en la Norma específica para este tipo de suelo.

Esta petición junto con el documento técnico será informado por el Ayuntamiento y se elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, la cual lo someterá a



información pública durante quince días.

Transcurrido este plazo, la Comisión Provincial de Urbanismo, adoptará la resolución definitiva, artículo 16.2. del T.R.L.S. 92 y 44.2. del R. de Gestión.

N.12. NORMATIVA LEGAL DE APLICACION A LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL CAPITULO: "PROCEDIMIENTOS".

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la citada Ley en vigencia.

El presente capítulo se adaptará a la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como a sus Reglamentos de desarrollo, en especial el Reglamento de 4 de Agosto de 1.992 relativo al ejercicio de la potestad sancionadora.