

INDICE

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.....	5
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
Artículo 2.1.- Principios Generales.....	5
Artículo 2.2.- Deberes urbanísticos comunes.....	5
CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, URBANIZABLE Y URBANO.....	6
SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	6
Artículo 2.3.- Delimitación y clases.....	6
Artículo 2.4.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable.....	6
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	6
Artículo 2.5.- Delimitación y clases.....	6
Artículo 2.6.- Derechos de los propietarios del suelo urbanizable.....	6
Artículo 2.7.- Reglas básicas para el ejercicio del derecho.....	7
Artículo 2.8.- Usos y obras provisionales.....	7
Artículo 2.9.- Deberes de los propietarios del suelo urbanizable.....	7
SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	8
Artículo 2.10.- Delimitación y clases.....	8
Artículo 2.11.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.....	8
Artículo 2.12.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.....	8
CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS.....	9
Artículo 2.13.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.....	9
Artículo 2.14.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.....	9
Artículo 2.15.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.....	9
Artículo 2.16.- Facultades urbanísticas de la propiedad.....	9
Artículo 2.17.- Adquisición del derecho a urbanizar.....	10
Artículo 2.18.- Extinción del derecho a urbanizar.....	10
Artículo 2.19.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.....	10
Artículo 2.20.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.....	11
Artículo 2.21.- Adquisición del derecho a edificar.....	11
Artículo 2.22.- Plazos para la edificación.....	11
Artículo 2.23.- Efectos de la extinción del derecho a edificar.....	11
Artículo 2.24.- Adquisición del derecho a la edificación.....	11
Artículo 2.25.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.....	12
Artículo 2.26.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.....	12
Artículo 2.27.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.....	12
Artículo 2.28.- Edificación con exceso de aprovechamiento.....	12
Artículo 2.29.- Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.....	13
TÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	14
Artículo 2.30.- La publicidad del Planeamiento.....	14
Artículo 2.31.- Consulta Directa.....	14
Artículo 2.32.- Consultas previas.....	14
Artículo 2.33.- Informes Urbanísticos.....	14
Artículo 2.34.- Cédulas Urbanísticas.....	15
Artículo 2.35.- Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.....	15
TÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN.....	16
CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS Y OBRAS DIVERSAS.....	16
Artículo 2.36.- Actos de edificación y uso del suelo.....	16
Artículo 2.37.- Obras menores sujetas a licencia.....	17
Artículo 2.38.- Actos realizados sin licencia.....	19
Artículo 2.39.- Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.....	19
Artículo 2.40.- Régimen de la licencia.....	19
Artículo 2.41.- Contenido de la licencia.....	19
Artículo 2.42.- Plazos de vigencia de las licencias.....	20
Artículo 2.43.- Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.....	21
Artículo 2.44.- Obligaciones del titular de la licencia.....	21
CAPÍTULO SEGUNDO. TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE LICENCIA.....	22
Artículo 2.45.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	22
Artículo 2.46.- Solicitud de licencia.....	22
Artículo 2.47.- Condiciones Comunes de los Proyectos Técnicos y de Edificación.....	23

Artículo 2.48.- Silencio administrativo.....	23
Artículo 2.49.- Aportación de autorizaciones concurrentes.	24
CAPÍTULO TERCERO. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTACIÓN NECESARIA.	24
Artículo 2.50.- Clases de Licencias Urbanísticas.....	24
SECCIÓN PRIMERA. LICENCIA DE PARCELACIÓN.....	24
Artículo 2.51.- Parcelación Urbanística.	24
Artículo 2.52.- Proyectos de Parcelación.....	24
Artículo 2.53.- Licencia de Parcelación.	25
SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIAS DE OBRAS.....	25
Artículo 2.54.- Clases.	25
SUBSECCIÓN PRIMERA: LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	26
Artículo 2.55.- Licencias de Obras de Urbanización.....	26
Artículo 2.56.- Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.	26
SUBSECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	27
APARTADO PRIMERO: CONCEPTO, CLASES Y REQUISITOS GENERALES.	27
Artículo 2.57.- Concepto de obras de edificación.	27
Artículo 2.58.- Requisitos de las obras de edificación.	27
Artículo 2.59.- Condiciones Comunes de los Proyectos de Edificación.....	28
APARTADO SEGUNDO: DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA.	28
Artículo 2.60.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras Tendentes a la Buena Conservación de los Edificios y de Reforma.	28
Artículo 2.61.- Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.....	30
Artículo 2.62.- Documentación para licencia de apeos.....	30
Artículo 2.63.- Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.	30
Artículo 2.64.- Documentación específica para la edificación en suelo no urbanizable.....	31
SECCIÓN TERCERA. LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	32
SUBSECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.	32
Artículo 2.65.- Definiciones de otras Actuaciones Urbanísticas.	32
Artículo 2.66.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.	33
Artículo 2.67.- Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.	33
SUBSECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS.....	33
Artículo 2.68.- Documentación para movimiento de tierras.	33
Artículo 2.69.- Condiciones para la licencia de vallado de obras.	34
Artículo 2.70.- Documentación para la licencia de grúas torre.	35
SECCIÓN CUARTA. LICENCIA DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO.....	35
Artículo 2.71.- Licencia de Ocupación o Funcionamiento.....	35
Artículo 2.72.- Licencia para Usos Provisionales.	36
SECCIÓN QUINTA: LICENCIAS DE OBRAS MENORES.....	36
Artículo 2.73.- Licencias de obra menor.	36
CAPÍTULO CUARTO: EJECUCION DE LAS OBRAS.....	37
Artículo 2.74.- Prescripciones observables durante la ejecución de las obras.....	37
Artículo 2.75.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.	38
Artículo 2.76.- Dirección facultativa.	39
Artículo 2.77.- Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.	39
Artículo 2.78.- Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.	40
Artículo 2.79.- Devolución de depósitos y cancelación de avales.	40
TÍTULO CUARTO. DEBER DE CONSERVACIÓN.....	41
CAPÍTULO PRIMERO. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.	41
Artículo 2.80.- Obligaciones de Conservación.....	41
Artículo 2.81.- Contenido del Deber de Conservación.....	41
Artículo 2.82.- Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.	42
Artículo 2.83.- Colaboración Municipal.	43
Artículo 2.84.- Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.	43
Artículo 2.85.- Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación.	43
CAPÍTULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.....	44
Artículo 2.86.- Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.	44
Artículo 2.87.- Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.....	44

CAPÍTULO TERCERO. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.	44
Artículo 2.88.- Contenido del Deber de Conservación de Solares.....	44
Artículo 2.89.- Destino Provisional de los Solares.....	44
CAPÍTULO CUARTO. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....	45
Artículo 2.90.- Condiciones para la declaración de ruina.....	45
Artículo 2.91.- Supuestos que no implican necesariamente ruina.....	45
Artículo 2.92.- No exención del deber de mantenimiento de la seguridad.....	46
Artículo 2.93.- Procedimiento para la declaración de ruina.....	46
TÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	48
CAPÍTULO PRIMERO. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	48
Artículo 2.94.- Definición y Objeto.....	48
Artículo 2.95.- Órganos.....	48
Artículo 2.96.- Actas de Inspección.....	48
CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	49
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.....	49
Artículo 2.97.- Tipos de expedientes.....	49
SECCIÓN SEGUNDA. SUSPENSIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	49
Artículo 2.98.- Suspensión de actuaciones sin licencia u orden de ejecución.....	49
Artículo 2.99.- Suspensión de actuaciones sin ajustarse a la licencia u orden de ejecución.....	50
Artículo 2.100.- Suspensión de licencias u órdenes de ejecución que infringen gravemente la normativa urbanística.....	50
SECCIÓN TERCERA. RESTAURACIÓN DEL ORDEN JURÍDICO INFRINGIDO Y DE LA REALIDAD ALTERADA Y TRANSFORMADA.....	51
Artículo 2.101. Obras de edificación sin licencia e incompatibles con el ordenamiento vigente.....	51
Artículo 2.102. Obras de edificación sin licencia compatibles con el Ordenamiento vigente.....	51
Artículo 2.103.- Obras de edificación contraviniendo las medidas señaladas en la licencia.....	52
Artículo 2.104.- Medidas de restauración en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido, espacios libres.....	52
SECCIÓN CUARTA. EXPEDIENTE SANCIONADOR.....	52
SUBSECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.....	52
Artículo 2.105.- Concepto de infracción urbanística.....	52
Artículo 2.106.- Clasificación de las infracciones.....	53
SUBSECCIÓN SEGUNDA.- PERSONAS RESPONSABLES.....	54
Artículo 2.107.- Responsables.....	54
SUBSECCIÓN TERCERA. REGLAS PARA IMPONER SANCIONES.....	54
Artículo 2.108. Carácter independiente de las sanciones.....	54
Artículo 2.109. Acumulación de sanciones.....	54
Artículo 2.110. Inexistencia de beneficio económico.....	54
Artículo 2.111. Circunstancias agravantes y atenuantes.....	55
SUBSECCIÓN CUARTA: ÓRGANOS COMPETENTES Y PROCEDIMIENTO PARA SANCIONAR ...	56
Artículo 2.112.- Órganos competentes.....	56
Artículo 2.113.- Procedimiento.....	56
SUBSECCIÓN QUINTA: SANCIONES.....	56
Artículo 2.114.- Determinación del importe de la sanción.....	56
Artículo 2.115.- Sanciones a los adquirentes.....	57
APARTADO SEGUNDO. EN MATERIA DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN.....	57
Artículo 2.116.- Sanciones por obras de urbanización e implantación de servicios.....	57
Artículo 2.117.- Criterios para la imposición de multas en materia de edificación.....	57
Artículo 2.118.- Obras de edificación contrarias al uso del suelo.....	57
Artículo 2.119.- Obras de edificación contrarias al planeamiento o condiciones de edificación.....	57
Artículo 2.120.- Obras de edificación legalizables.....	58
Artículo 2.121.- Obras de edificación en terrenos de dominio público u objeto de especial atención.	58
Artículo 2.122.- Obras de edificación contrarias al uso establecido en las Normas.....	58
Artículo 2.123.- Obras de demolición en construcciones o instalaciones de especial protección.....	58
APARTADO TERCERO. EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE.....	59
Artículo 2.124.- Actuaciones en inmediaciones de edificios o en zonas de especial protección.....	59
Artículo 2.125.- Colocación de vallas sin licencia.....	59
APARTADO CUARTO. EN MATERIA DE GESTIÓN.....	59

Artículo 2.126.- Incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento de desarrollo.....	59
Artículo 2.127.- Incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por las Entidades de Conservación.	59
Artículo 2.128.- Incumplimiento de compromisos urbanísticos.....	59
Artículo 2.129.- Incumplimiento sobre las obligaciones sobre publicidad de las urbanizaciones.	60
SECCIÓN QUINTA. MEDIDAS PREVENTIVAS Y COMPLEMENTARIAS.....	60
SUBSECCIÓN PRIMERA. DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD	60
Artículo 2.130.- Cédula de Habitabilidad.	60
SUBSECCIÓN SEGUNDA: OTRAS DISPOSICIONES.....	60
Artículo 2.131.- Consideración de solares.	60
Artículo 2.132.- Publicidad de las urbanizaciones.	60

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.- Principios Generales.

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

2. De conformidad con el Artículo 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

3. En congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por las presentes Normas se otorga, delimita y configura, el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general.

4. La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones practicadas por las presentes Normas, y la que se derive de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define.

5. La utilización del suelo y en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen la legislación de ordenación del territorio y urbanística, y por remisión de ella, por las presentes Normas y los demás que en desarrollo de las mismas se formulen, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 2.2.- Deberes urbanísticos comunes.

1. Deber de Usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por las presentes Normas y por los que se formulen en desarrollo de las mismas.

2. Deber de conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Deber de proteger el medio ambiente. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del medio ambiente.

4. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio histórico incumbe y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles.

5. Deber de rehabilitar. En su caso, quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana.

6. 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.

La inobservación de cualquiera de los expresados deberes, constituye un supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad.

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, URBANIZABLE Y URBANO.

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.3.- Delimitación y clases.

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes (Artículo 9 LRSV):

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganaderos o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

Artículo 2.4.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable.

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo 9 de la LRSV.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. (Artículo 20 LRSV).

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 2.5.- Delimitación y clases.

El suelo que, a los efectos de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable. (Artículo 10 LRSV).

Artículo 2.6.- Derechos de los propietarios del suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además

tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística. (Artículo 15 LRSV).

Artículo 2.7.- Reglas básicas para el ejercicio del derecho.

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo. (Artículo 16.1 LRSV)

2. Si se tratase de suelo urbanizable respecto del que el planeamiento general no hubiese establecido las condiciones para su desarrollo en el ámbito en que se encuentre, se estará a lo que la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía establezca sobre la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. (Artículo 16.2 LRSV).

Artículo 2.8.- Usos y obras provisionales.

1. En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrá de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

2. En el resto de suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos para el suelo no urbanizable.

Artículo 2.9.- Deberes de los propietarios del suelo urbanizable.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que

tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 2.10.- Delimitación y clases.

Tendrán la consideración de suelo urbano, a los efectos de estas Normas:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 2.11.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo 2.12.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta

legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 2.13.- 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 las presentes Normas y en los demás instrumentos de ordenación que las desarrollen.

Artículo 2.14.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1. 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 los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

Artículo 2.15.- 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 o 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 el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla.

Artículo 2.16.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. 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 e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera 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.
- 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 ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en el planeamiento.

Artículo 2.17.- Adquisición del derecho a urbanizar.

1. El derecho a urbanizar se adquiere:

- a) En suelo urbano, por la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias y, en su caso, por la del Plan Especial de Reforma Interior o de Mejora Urbana.
- b) En suelo urbanizable, por la aprobación del Plan Parcial.

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

3. No obstante lo expresado en los números anteriores, el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización, cuando éstos sean precisos.

Artículo 2.18.- Extinción del derecho a urbanizar.

1. 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 prevé el Artículo 149.4 del TRLS.

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

Artículo 2.19.- 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, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes (Artículo 26 TRLS).

Artículo 2.20.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. 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 Arts. 151 y 152 del TRLS.

Artículo 2.21.- Adquisición del derecho a edificar.

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

2. 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.

Artículo 2.22.- Plazos para la edificación.

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.42 y 2.43 de las presentes Normas.

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

Artículo 2.23.- Efectos de la extinción del derecho a edificar.

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos en las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución, conforme a la valoración económica del Proyecto aprobado.

Artículo 2.24.- Adquisición del derecho a la edificación.

1. 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.

2. 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 y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, así como la licencia de primera utilización. 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 antes mencionada y la licencia de primera utilización. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 2.25.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

1. 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.

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

3. 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, proceda la expropiación 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.

Artículo 2.26.- 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 de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

Artículo 2.27.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.

1. 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.

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

3. 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.

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

Artículo 2.28.- 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 la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

Artículo 2.29.- Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.

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

2. 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%, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

3. 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.

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

TÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.30.- La publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 2.31.- Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo de las mismas en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación o compensación en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 2.32.- Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 2.33.- Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:5000, como mínimo, de las Normas Subsidiarias, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 2.34.- Cédulas Urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1:5.000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 2.35.- Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos a las Normas o instrumento afectado.

TÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS Y OBRAS DIVERSAS

Artículo 2.36.- Actos de edificación y uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

1. Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
2. Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
3. La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
4. Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
5. Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Artículo 136 TRLS.
7. Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o aéreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el Artículo 136 TRLS.
12. El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
13. La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
14. La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.)
16. La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.
17. Cerramiento o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
18. La colocación de carteles de propaganda visibles o no desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
19. La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
20. Las parcelaciones rústicas.

21. La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
22. Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo.
23. La construcción de presas o balsas y, en general, cualquier tipo de obra o usos que afecten a la configuración del territorio.
24. La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público.
25. La instalación de invernaderos.
26. Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

2. La sujeción previa a licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos del Estado o Junta de Andalucía y Entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del órgano administrativo competente.

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

Artículo 2.37.- Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes:

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

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

B) Obras auxiliares de la construcción.

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

- 15) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
- 16) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 - 17) Reparación de cubiertas y azoteas.
 - 18) Pintura, estuco y reparación de fechadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios.
 - 19) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - 20) Colocación de rejas.
 - 21) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - 22) Construcción de pozos y fosas sépticas.
 - 23) Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes.
 - 24) Cambio o reparación de elementos estructurales.
 - 25) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales., sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.
 - 26) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
 - 27) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
 - 28) Construcción y modificación de escaparates.
 - 29) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
 - 30) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
 - 31) Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m² y cuya altura total no exceda de 5 m.
 - 32) En general, las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:
 - 1) Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.
 - 2) Que no precisen dirección de obra.
 - 3) Que no modifiquen usos existentes.
 - 4) Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.
- D) Obras en solares o patios:
- 33) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
 - 34) Construcción o derribo de cubiertas provisionales o ligeras de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²), de superficie total.
 - 35) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto.
 - 36) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
 - 37) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
3. Las obras menores contendrán la documentación abreviada, conforme al artículo 2.73 de estas Normas, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

Artículo 2.38.- Actos realizados sin licencia.

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

Artículo 2.39.- Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 2.40.- Régimen de la licencia.

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

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

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los Arts. 187 a 190 de la Ley del Suelo.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 2.41.- Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Ordenanzas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las Normas Básicas de Edificación (NBE).

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la

licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla en solicitud de información.

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

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

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

Artículo 2.42.- Plazos de vigencia de las licencias.

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

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

3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de esta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. No obstante, el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que la Administración podrá conceder o denegar, motivadamente.

5. La caducidad se producirá por el transcurso del plazo de iniciación establecido en la licencia, o en su caso, el de la prórroga, previa audiencia del interesado.

6. La prórroga de los plazos de iniciación a que se refiere el párrafo 4, devengará las correspondientes tasas, proporcionales al tiempo solicitado para la misma respecto al total devengado con la licencia inicialmente otorgada.

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

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

9. Caducará la licencia por el transcurso del plazo señalado para su finalización, previa audiencia del interesado.

Artículo 2.43.- Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla y obtenido el Acta de Fijación de Líneas.
- b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. Caducará, asimismo la licencia, cuando las obras se hayan paralizado, o no proseguido a ritmo normal, durante más del plazo de interrupción establecido en la licencia.

3. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que estas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva a que se refiere el número 7 del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

4. El plazo de prórroga para la conclusión de las obras se determinará en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

5. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

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

Artículo 2.44.- Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la Ordenanza, a lo siguiente:

- a) Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
- b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO. TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE LICENCIA.

Artículo 2.45.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

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

Artículo 2.46.- Solicitud de licencia.

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las indicaciones señaladas en el mismo.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, acompañadas del abono de las tasas.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Artículo 2.47.- Condiciones Comunes de los Proyectos Técnicos y de Edificación.

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 aquel 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 pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y 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. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras. No obstante, el Ayuntamiento mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones, que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto completo.

3. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras; así como los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que regule la ordenanza correspondiente. Para las obras de nueva edificación y las de reforma general y parcial establecerán, como mínimo, los plazos referidos a las siguientes fases de ejecución del proyecto: enrase de cimientos, forjado de techo de planta baja y coronación o estructura del techo correspondiente a la altura del total de la edificación.

4. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina.

5. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

6. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante todo el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

7. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de las obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

Artículo 2.48.- Silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de las Normas y de los Planes, Normas, Proyectos y Programas que se aprueben en desarrollo de éstos.

Artículo 2.49.- Aportación de autorizaciones concurrentes.

Las autorizaciones que deban otorgar otros Organismos con competencias concurrentes habrán de aportarse en la solicitud de la licencia, no considerándose la documentación completa del proyecto hasta que se aporten aquéllas, a los efectos del cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

CAPÍTULO TERCERO. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. DOCUMENTACIÓN NECESARIA.

Artículo 2.50.- Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) de parcelación.
- b) de obras.
- c) de otras actuación urbanísticas.
- d) de ocupación y funcionamiento.
- e) de obras menores.

SECCIÓN PRIMERA. LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Artículo 2.51.- Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables regulados por las Normas Subsidiarias.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

3. Las parcelaciones rústicas están sujetas a licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.

Artículo 2.52.- Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso , son

aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

- b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones de las Normas.
- d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 2.53.- Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística 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 que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de lo mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIAS DE OBRAS.

Artículo 2.54.- Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

SUBSECCIÓN PRIMERA: LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 2.55.- Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 2.56 .- Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1: 2000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Proyecto técnico.
- c) En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

- I. Demolición.
- II. Movimiento de tierras
- III. Obras de fábrica
- IV. Pavimentación.
- V. Abastecimiento y distribución de agua potable.
- VI. Evacuación de aguas y saneamiento.
- VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en el Libro III para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, de importe igual al 115% del presupuesto.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

APARTADO PRIMERO: CONCEPTO, CLASES Y REQUISITOS GENERALES.

Artículo 2.57.- Concepto de obras de edificación.

1. A efectos simplemente enumerativos, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

- a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
 - obras de conservación y mantenimiento.
 - obras de consolidación.
 - obras de acondicionamiento.
 - obras de restauración.
- b) Obras de reforma.
 - reforma menor.
 - reforma parcial.
 - reforma general.
- c) Obras de demolición.
- d) Obras de nueva edificación.
 - obras de reconstrucción.
 - obras de sustitución.
 - obras de ampliación.
 - obras de nueva planta.

2. La definición de las mismas aparece en el artículo 4.3 de estas Normas.

Artículo 2.58.- Requisitos de las obras de edificación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en los artículos 2.57 y 4.3 de estas Normas.

Artículo 2.59.- Condiciones Comunes de los Proyectos de Edificación.

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.47, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y 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. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras; así como los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que regule la Ordenanza correspondiente.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina.

APARTADO SEGUNDO: DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 2.60.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras Tendentes a la Buena Conservación de los Edificios y de Reforma.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1.- Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc, se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2.- Obras de Consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3.- Obras de acondicionamiento:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4.- Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos aspectos 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.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5.- Obras de reforma:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 2.61.- Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

1. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuado para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

3. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Dos ejemplares del proyecto de demolición.
- b) Dos ejemplares del proyecto de obra nueva.
- c) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

Artículo 2.62.- Documentación para licencia de apeos.

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

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

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

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

Artículo 2.63.- Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

- c) 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.

2. 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.

3. Obras de Ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé tachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras 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 complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 2.64.- Documentación específica para la edificación en suelo no urbanizable.

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

- A) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.
- B) Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- C) Edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- D) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

- a) Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.
- b) Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planos y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.
- c) Licencia de apertura, en caso de explotaciones agrícolas clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- d) Documentos (fotos, planos, croquis), que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

- a) Nombre, apellidos o razón social y domicilio.
- b) Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos

- catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).
- c) Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.
 - d) Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad, Dirección Provincial, conforme al R.D. 928/79.
 - e) Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.
 - f) Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos auxiliares que se pretenden o, en el tipo D, de la utilidad pública o interés social, con certificación acreditativa de la Dirección Provincial competente por razón de la materia, y de su absoluta necesidad de emplazamiento en el medio rural y licencia de apertura previa por razón del uso que se pretenda.

4. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

SECCIÓN TERCERA. LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

SUBSECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

Artículo 2.65.- Definiciones de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

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

- A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales 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.
- B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - f) 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.

- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - j) Vertederos de residuos o escombros.
 - k) 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.
 - l) Instalaciones o construcciones subterránea de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de 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.
- C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 2.66.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 2.67.- Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.65 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 2.68.- Documentación para movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el artículo 112 de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

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

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

- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmante o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

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

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

Artículo 2.69.- Condiciones para la licencia de vallado de obras.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

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

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales podrán ordenarse medidas de carácter extraordinario.

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

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

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

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

Artículo 2.70.- Documentación para la licencia de grúas torre.

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

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

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

SECCIÓN CUARTA. LICENCIA DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO.

Artículo 2.71.- Licencia de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la

configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

- b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Justificación de haber solicitado el alta en el IBI Urbana.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, siendo responsabilidad de las empresas suministradoras su exacto y estricto cumplimiento.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 2.72.- Licencia para Usos Provisionales.

La licencia para los usos provisionales a que se refiere el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

SECCIÓN QUINTA: LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

Artículo 2.73.- Licencias de obra menor.

1. Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo la Instancia deberá acompañarse de:

- a) Plano de situación de la obra o recibo del IBI del inmueble.
 - b) Si fuera procedente, croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuándo por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas, Ordenanzas de lo proyectado.
 - c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 - d) Presupuesto real de la obra.
2. Igualmente, y cuando fuera procedente, podrá exigirse:
- a) Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.
 - b) Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

3. En las obras menores que afecten a edificios catalogados se exigirán, además de los planos y direcciones facultativas, los documentos, gráficos, fotografía y croquis que resulten precisos, en su caso.

CAPÍTULO CUARTO: EJECUCION DE LAS OBRAS.

Artículo 2.74.- Prescripciones observables durante la ejecución de las obras.

- Actuaciones previas.

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o " fijación de líneas" correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

- Vallado de obras.

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa. Deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal.

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

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un (1) mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valía y dejar libre la acera al tránsito público.

- Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

- Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

- Andamios y maquinaria auxiliar.

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

Artículo 2.75.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

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

- a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
- c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
- d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
- e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla.

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

- a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
- d) Copia del plano agregado en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

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

Artículo 2.76.- Dirección facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Comunicación al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo; constará en la misma, además, la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional en su caso, y el nombre, apellidos, o razón social, y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
- b) Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán, los documentos que se previenen para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

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

Artículo 2.77.- Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Normas que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

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

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

nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

Artículo 2.78.- Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar.

- a) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- b) Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 o 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
- c) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

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

3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

4. Las empresas suministradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán bajo su responsabilidad de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

Artículo 2.79.- Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación o primera utilización, procederá a la devolución del depósito, cancelación del aval bancario constituido o liberalización de la afeción, conforme a lo dispuesto en estas Normas, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos, cuyo importe garantice el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, parcelaciones o gastos hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

TÍTULO CUARTO. DEBER DE CONSERVACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 2.80.- Obligaciones de Conservación.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. (Artículo 21.1 y 245.1 del TRLS).

2. El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. Para determinar este plazo se valorará la entidad de las obras necesarias y la existencia o no de peligro inminente.

3. Una vez recaída la orden de ejecución, el propietario deberá presentar un proyecto de ejecución en el que se recojan las obras ordenadas para la conservación y las condiciones en que hayan de ejecutarse. En los casos de urgencia debidamente razonados, las obras se comenzarán en el plazo indicado sin presentación del proyecto, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia.

4. Transcurrido el plazo sin haber ejecutado las obras, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además, se requerirá al propietario o al administrador la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevará a cabo por la Administración, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

5. El coste de las obras necesarias contenidas en el límite del deber de conservación, en virtud de lo dispuesto en los números anteriores, se sufragará por el propietario.

6. También se podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacio visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

7. En el caso del número anterior, cuando la orden de ejecución incluya obras que exceden del límite del deber de conservación, con la finalidad de obtener mejoras de interés general, se ejecutarán con cargo a fondos de la entidad que lo hubiera ordenado, en la parte que rebasa aquel límite y no resulte compensada por el aumento de valor que signifique para el inmueble.

8. Sin perjuicio de la sanción económica que corresponda, la Administración en los supuestos de no ejecución de las obras de conservación requeridas, estará facultada para utilizar la expropiación-sanción por incumplimiento de la función social de la propiedad. Esta expropiación puede ser de todo el inmueble o parcial, afectando exclusivamente a la fachada.

Artículo 2.81.- Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley del Suelo:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras en edificios no declarados en ruina que sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas efectuadas, determinado con arreglo al procedimiento establecido en las Ordenanzas Municipales, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 2.82.- Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

- a) En urbanizaciones:
 1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 2. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
- b) En construcciones:
 1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 2. Condiciones de salubridad: deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse

adecentadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalaciones:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 2.83.- Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo 2.81 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del supuesto previsto en el artículo 183.2.b), de la Ley del Suelo y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 2.84.- Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 2.85.- Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación.

Los propietarios de bienes inmuebles podrán acogerse a las ayudas económicas establecidas por los poderes públicos, para la protección y fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 2.86.- Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 13/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, se atenderá a las disposiciones de este texto legal, sin perjuicio de lo establecido en las Normas Subsidiarias y en los instrumentos de ordenación que las desarrollen o complementen.

Artículo 2.87.- Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en las Normas Subsidiarias, mediante Planes especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieren un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

CAPÍTULO TERCERO. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 2.88.- Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 2.89.- Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO CUARTO. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 2.90.- Condiciones para la declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 228 TRLS.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 2.91.- Supuestos que no implican necesariamente ruina.

1. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 2.92.- No exención del deber de mantenimiento de la seguridad.

La declaración de ruina no exime al titular del inmueble de adoptar aquellas medidas de carácter provisional y urgente necesarias por motivos de seguridad hasta tanto se acometa la demolición.

Artículo 2.93.- Procedimiento para la declaración de ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

2. En el caso de ruinas no inminentes se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto.

3. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite así mismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. A los efectos definidos en el artículo 2.9.2, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondrá, por el contrario, la consolidación presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

5. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa permanente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

6. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

7. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

8. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

9. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ar. 78 LAU).

10. En los supuestos de declaración de ruina, el plazo para la solicitud de licencia será de un año a contar desde aquella declaración.

TÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.94.- Definición y Objeto.

1.- La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otra se ajusten a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

2.- A estos efectos, corresponde a la inspección urbanística:

- a) Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informarlos y asesorarlos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- b) Constatar y denunciar todas las anomalías que se observen.
- c) Informar sobre la adopción de medidas cautelares correctivas y sancionadoras que se juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.
- d) Cualesquiera obras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico que le sean encomendadas por la autoridad de la que dependa.

Artículo 2.95.- Órganos.

1.- El control de la legalidad urbanística y la función inspectora será desarrollada por los agentes de la Policía Local o cualesquiera funcionario adscrito a este servicio.

2.- El personal adscrito a la Inspección Urbanística tendrá la consideración de Agente de la Autoridad y estará capacitado para recabar con dicho carácter, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidas las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía y de los colegios profesionales y cualesquiera otros organismos oficiales con competencias en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

3.- Tiene expresamente reconocida la facultad de entrar en fincas, construcciones y locales que no constituyan domicilio particular para efectuar los reconocimientos pertinentes.

Artículo 2.96.- Actas de Inspección.

1.- La Inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos indentificativos de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

2.- El acta será firmada por el Inspector o Inspectores que la hubiesen levantado y por la persona que estuviese a cargo de la actividad inspeccionada. Cuando ésta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia.

En uno y otro caso, se entregará copia del acta a dicho responsable. Si en el lugar de actuación no estuviera presente o se negare a recibirla, el acta se remitirá con constancia de su recepción al promotor y de ser éste desconocido, al propietario de la finca en la que tuviese lugar.

3.- Las actas de la Inspección Urbanística gozan de la presunción de veracidad, y su valor y fuerza probatoria sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite, inequívocamente y de modo indubitado, su falta de certeza.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.97.- Tipos de expedientes.

1.- La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística vigente, y en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas, dará lugar a la incoación simultánea de tres tipos de expedientes cuya tramitación y resolución serán compatibles entre sí:

- a) Expedientes de suspensión de actuaciones y de suspensión o anulación de actos administrativos.
- b) Expedientes de restauración del orden jurídico infringido y de la realidad alterada y transformada.
- c) Expedientes sancionadores.

2.- Tales medidas se adoptarán con independencia de la obligación del resarcimiento de daños y de la indemnización de los perjuicios a cargo de los responsables.

3.- En caso de que de lo actuado se deriven eventuales responsabilidades de orden penal, el expediente sancionador se remitirá a los Tribunales de Justicia, suspendiéndose su tramitación hasta que aquéllos resuelvan definitivamente.

4.- En ningún caso la Administración puede dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

SECCIÓN SEGUNDA. SUSPENSIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Artículo 2.98.- Suspensión de actuaciones sin licencia u orden de ejecución.

1.- Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de estos actos por la autoridad urbanística actuante.

2.- El acuerdo de suspensión de la obra será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor, al constructor y, si procede, al Técnico Director.

3.- Si no se procede a la inmediata paralización de las obras, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A tal fin, la Inspección municipal, asistida de la fuerza pública, se personará en las obras, previa citación de los responsables de las mismas, y después de la lectura del acuerdo de suspensión, precintará las instalaciones y

elementos auxiliares de la construcción, y podrá retirar la totalidad o parte del resto de la maquinaria y materiales y adoptar cualquier otra medida que sea conveniente en orden a la efectividad de la suspensión.

No se procederá a la devolución de la maquinaria y material incautados hasta en tanto no se emita Informe por la Inspección Urbanística acreditativo de la total paralización de las obras e igualmente se hayan satisfecho los gastos de retirada, transportes y custodia de dicha maquinaria y material.

4.- Asimismo se dará cuenta del acuerdo de suspensión a las empresas suministradoras de energía eléctrica para que procedan a cortar el suministro a los contadores de obras respectivos en el plazo máximo de 48 horas.

5.- El incumplimiento por el infractor de la orden de suspensión dará lugar a que por el órgano actuante se pase el tanto de culpa al Juzgado de Instrucción para la determinación de las responsabilidades penales a las que hubiesen dado lugar.

Artículo 2.99.- Suspensión de actuaciones sin ajustarse a la licencia u orden de ejecución.

1.- Cuando los actos de edificación o usos del suelo se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Alcalde se dirigirá al promotor, constructor y técnico director y le señalará las anomalías observadas y les concederá un plazo improrrogable de cinco (5) días para que justifiquen la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución.

2.- Si en el plazo señalado no se procede a la justificación de la concordancia de las obras con la licencia obtenida, se procederá a la inmediata suspensión de las obras en la forma establecida en el artículo anterior.

3.- Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que en los cinco (5) días siguientes se personen en la obra, para examinar los detalles conjuntamente con el inspector municipal extendiéndose el correspondiente acta que deberá ser suscrita por todos los asistentes.

A la vista del acta, el Alcalde acordará la continuación de la actividad o dará plazo improrrogable de cinco (5) días para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que ésta se haya producido, acordará la suspensión de la actividad en la forma establecida en el artículo anterior.

4.- También será causa de suspensión de las obras no disponer a pie de éstas de copia autorizada de la licencia municipal.

Artículo 2.100.- Suspensión de licencias u órdenes de ejecución que infringen gravemente la normativa urbanística.

1.- Cuando los actos de edificación o uso del suelo estén amparados en licencia u orden de ejecución que de forma grave o muy grave infrinjan la normativa urbanística en vigor en el momento de la concesión o adopción, se dispondrá por el Alcalde la suspensión inmediata de estos actos y, simultáneamente, se iniciará el procedimiento de revisión del acto administrativo, se dará traslado al Tribunal de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos del artículo 127 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2.- Si los órganos urbanísticos competentes tiene conocimiento de una infracción u orden de ejecución que constituya una infracción urbanística grave, promoverán la acción impugnatoria prevista en el artículo 65 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

SECCIÓN TERCERA. RESTAURACIÓN DEL ORDEN JURÍDICO INFRINGIDO Y DE LA REALIDAD ALTERADA Y TRANSFORMADA.

Artículo 2.101. Obras de edificación sin licencia e incompatibles con el ordenamiento vigente.

1.-Obras en curso de ejecución. Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno.

2.- Obras ejecutadas. Si hubiere concluido una edificación sin licencia y las obras fueran incompatibles con la normativa vigente, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, previa la tramitación del oportuno expediente, dispondrá la demolición de las mismas.

3.- Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Alcalde-Presidente ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

Si se tratara de un edificio o construcción de valor histórico-artístico, arqueológico, o incluido en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se ordenará la paralización de la actividad. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación.

En todo caso, los costos de reconstrucción quedarán sujetos al régimen señalado en el artículo anterior para el supuesto de demolición.

Cuando se paralice definitivamente la demolición de alguna de las edificaciones o construcciones a que se refiere el número 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del interesado.

4.- El expediente de demolición se tramitará conforme a los plazos y formas que para el procedimiento ordinario sancionador se establecen en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 2.102. Obras de edificación sin licencia compatibles con el Ordenamiento vigente.

1.- Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y no se hubiesen terminado, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2.- Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y ya se hubiesen terminado, procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia en los plazos referidos en el apartado anterior.

Artículo 2.103.- Obras de edificación contraviniendo las medidas señaladas en la licencia.

1.- Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

2.- Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 2.104.- Medidas de restauración en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido, espacios libres.

1.- Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 2.101.apdo 1º mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 2.101.apdo 2º cuando se hubieren consumando sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2.- Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253 TRLS. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo .

SECCIÓN CUARTA. EXPEDIENTE SANCIONADOR.

SUBSECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.105.- Concepto de infracción urbanística.

1.- Se consideran infracciones urbanísticas:

- 1) En materia de edificación y uso del suelo.
- a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

- b) Las actuaciones, que sujetas a licencias u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ésta, sean o no legalizables en atención a la conformidad o disconformidad con la normativa urbanística aplicable.
- c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
- d) La falta de disponibilidad de copia autorizada de la licencia a pie de obra, así como del cartel indicador en la manera prevista en el artículo 2.132 de estas Ordenanzas.

2) En materia de gestión urbanística y parcelación.

- a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos, clasificados como no urbanizables, en régimen general, cuando vaya destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre posibilidad de formación de núcleo de población o vulneren las previsiones de planeamiento urbanístico en cuanto a parcela mínima o destinación del suelo.
- b) Los cierres de cualquier tipo de parcelas en suelo no urbanizable aprobado cuando la división o segregación se hubiera efectuado en contra de lo que disponga la legislación agraria en materia de unidades mínimas de cultivo o del planeamiento urbanístico así como en cualquier tipo de construcción en aquellas parcelas.
- c) El incumplimiento de los compromisos derivados del planeamiento y de la gestión urbanística en general y de los planes parciales en particular.
- d) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección, cuando vaya destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre posibilidad de formación de núcleos de población o vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico en cuanto a parcela mínima o destinación del suelo.

3.- En materia de medio ambiente:

- a) Las talas, las quemas y los abatimientos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en los terrenos que constituyan masa arbórea o que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque, forestal, arboleda, áreas de especial protección o parque que se ha de conservar y proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial.
- b) La extracción de áridos sin las correspondientes autorizaciones.
- c) La perforación y la extracción de agua sin las correspondientes autorizaciones.
- d) Los vertidos no autorizados de aguas residuales sin depurar o residuos sólidos con excepción de los residuos orgánicos de la explotación agrícola y ganadera.
- e) Actuaciones que afecten negativamente a los espacios protegidos por la legislación o planeamientos vigentes.
- f) La destrucción o deterioro de edificios o monumentos histórico-artísticos o catalogados.
- g) La implantación de servicios urbanos en suelo no urbanizable, sin la autorización previa.
- h) Apertura de caminos que no respondan a las necesidades de la explotación agraria, forestal o ganadera que supongan un cambio en el destino o en la naturaleza de las fincas afectadas, excepto en el caso de declaración de utilidad pública o interés social.

Artículo 2.106.- Clasificación de las infracciones.

- 1.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

2.- Son infracciones graves las acciones u omisiones que, violando el ordenamiento urbanístico, afecten los bienes y los intereses protegidos por éste y les causen un daño directo, y de importancia o creen un riesgo cierto e igualmente importante. Tienen el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, excepto que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido en los intereses generales, o del riesgo creado en relación con éstos.

SUBSECCIÓN SEGUNDA.- PERSONAS RESPONSABLES

Artículo 2.107.- Responsables

1.- En las actuaciones que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados:

- el propietario;
- el promotor;
- el constructor;
- los técnicos directores de éstas.

2.- En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave, serán igualmente sancionados los facultativos que hubieran informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que se hubieran votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuese desfavorable en razón de aquella infracción.

3.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las responsabilidades que aquéllas pudieran exigir a éstos.

SUBSECCIÓN TERCERA. REGLAS PARA IMPONER SANCIONES.

Artículo 2.108. Carácter independiente de las sanciones.

Las sanciones que se impongan a los diferentes sujetos para una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 2.109. Acumulación de sanciones.

En caso de que, en aplicación de los preceptos de esta Ley, se instruyese expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las cuales haya conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a la infracción más grave en la cuantía máxima, excepto en el supuesto de parcelaciones ilegales, en la que habrá tantas sanciones como infracciones cometidas.

Artículo 2.110. Inexistencia de beneficio económico.

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de

los bienes y de las situaciones a su primitivo estado resultase una cifra inferior a este beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta llegar al montante de ésta.

2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiese ninguna actuación material ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 2.111. Circunstancias agravantes y atenuantes.

1. Cuando en el hecho concurren alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en el grado máximo.

2. Se considerarán circunstancias agravantes:

- a) Reincidencia.
- b) Haberse prevalido para cometerla de la titularidad de un oficio o cargo público, excepto que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional del cargo u oficio.
- c) La utilización de violencia, soborno o coacción sobre autoridad o cargo público.
- d) Haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaron la actuación o mediante falsificación de los documentos acreditativos del fundamento legal de la actuación.
- e) No acatar las órdenes de suspensión de las obras e instalaciones emanadas de cualquiera de los órganos competentes en la materia.
- f) La contaminación de aguas o la destrucción de obras o conjuntos catalogados como histórico-artísticos. En estas circunstancias se aplicarán en el grado máximo las sanciones previstas en la sección quinta de este capítulo.
- g) Realizarla aprovechándose o explotando en beneficio propio una grave necesidad pública o de los particulares que resultasen perjudicados.

Igualmente se podrá duplicar la sanción al incumplirse las órdenes dadas en el grado mínimo, siempre que no existan circunstancias agravantes concurrentes.

2.- Si concurre alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en el grado mínimo, siempre que no existan circunstancias agravantes concurrentes.

Será circunstancia atenuante haber procedido el culpable a subsanar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

3.- Son circunstancias que, en cada caso, podrán agravar o atenuar la responsabilidad:

- a) Mayor o menor conocimiento técnico del promotor de la actuación de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
- b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, si es el caso, haberla realizado sin ninguna consideración de posible beneficio económico que se pudiera derivar de aquélla.

SUBSECCIÓN CUARTA: ÓRGANOS COMPETENTES Y PROCEDIMIENTO PARA SANCIONAR

Artículo 2.112 .- Órganos competentes.

1.- La autoridad competente para iniciar y tramitar los expedientes sancionadores será el Alcalde-Presidente.

2.- La autoridad competente para imponer las multas y la cuantía de las mismas serán las siguientes:

- El Alcalde, hasta 5.000.000 de ptas.
- El Pleno de la Corporación, de 5.000.001 de ptas en adelante.

Artículo 2.113.- Procedimiento.

Los expedientes sancionadores por la comisión de infracciones urbanísticas se tramitarán conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora.

SUBSECCIÓN QUINTA: SANCIONES

APARTADO PRIMERO. EN MATERIA DE PARCELACIÓN.

Artículo 2.114.- Determinación del importe de la sanción.

1. En materia de parcelación de terrenos, la sanción impuesta al propietario, al promotor, al constructor y al técnico de las obras será equivalente a la diferencia entre los valores inicial y en venta de los terrenos enajenados, calculados, el primero, de acuerdo con la Ley sobre Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, y el segundo, en función de los valores de mercado que se fijarán por la Administración, previo informe técnico motivado y audiencia al interesado.

2. En todo caso, la sanción establecida en el párrafo anterior nunca podrá ser inferior a las cifras siguientes:

- a) Multa de 20 al 25% del valor en venta de los terrenos afectados, a los propietarios o promotores que realicen parcelaciones en suelo no urbanizable.
- b) Multa de 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados a los que realicen parcelaciones de suelo clasificado como urbanizable, siempre que no exista ningún plan de desarrollo aprobado definitivamente o que infrinja las determinaciones de éste.
- c) Multa del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados a los que realicen parcelaciones del suelo que contradigan las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias.
- d) Multa del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima. En la misma sanción incurrirán los que dividan o segreguen parcelas que tengan la condición de indivisibles.
- e) Multa del 5% del valor en venta de los terrenos, en las operaciones de parcelación que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin la licencia pertinente.

Artículo 2.115.- Sanciones a los adquirentes.

Serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor en venta de los terrenos aquellas personas que adquieran parcelas procedentes de parcelaciones ilegales, cualquiera que sea la clase de suelo donde estén situadas.

APARTADO SEGUNDO. EN MATERIA DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 2.116.- Sanciones por obras de urbanización e implantación de servicios.

1.- Serán sancionados con multa equivalente al doble del importe de las obras de urbanización e implantación de servicios aquellos que realicen este tipo de obras sin autorización en suelo no urbanizable, y urbanizable siempre que en este último caso, no exista plan aprobado o no se ajusten a las determinaciones de éste.

La cuantía mínima de esta sanción en todo caso será de 150.000 ptas.

2.- En suelo urbano o suelo urbanizable con Plan Parcial definitivamente aprobado, la sanción será del 20 al 25% del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta.

3.- En cualquier caso, si estas obras fueran susceptibles de legalización, la sanción será del 10% del valor total de las ejecutadas sin licencia.

4.- Las multas previstas en este artículo serán impuestas con independencia de las que puedan recaer en aplicación de lo dispuesto en la sección anterior.

Artículo 2.117.- Criterios para la imposición de multas en materia de edificación

Para la imposición de multas a aquellos que realicen obras de edificación se tendrá en cuenta el valor de la obra ejecutada que se ha de calcular según el valor en venta del bien inmueble objeto de infracción en relación con otros de similares características y emplazamiento, fijados por la Administración, previo informe técnico y audiencia al interesado.

Artículo 2.118.- Obras de edificación contrarias al uso del suelo.

Serán sancionados con multa del 20 al 30% del valor de las obras aquellos que realicen o hayan ejecutado obras de edificación que no correspondan al uso del suelo en el que se ejecuten.

Artículo 2.119.- Obras de edificación contrarias al planeamiento o condiciones de edificación.

Serán sancionados con multa del 20 al 30% del valor de la obra ejecutada en contra de las determinaciones establecidas en el planeamiento aquellos que realicen o hayan ejecutado obras de edificación en las condiciones siguientes:

- a) Que superen la altura, el volumen y la ocupación permitidos por el Plan.
- b) Que superen las tres plantas donde no haya planeamiento aprobado que lo autorice.
- c) Que consistan en obras de aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.
- d) Que suponen cambio o modificación del uso previsto en el proyecto autorizado.

- e) Que no sean legalizables sin que se haya de demoler una parte de la edificación.
- f) Que aunque sean legalizables, no se solicite la legalización en el plazo fijado por la Administración.
- g) Que no se hayan parado las obras ilegales cuando así lo haya requerido la Administración actuante.

Artículo 2.120.- Obras de edificación legalizables.

1.- Se sancionarán con multa del 5 % del valor de la obra ejecutada las obras de edificación realizadas sin licencia pero que puedan ser objeto de legalización y así lo solicite el propietario, excepción hecha de los casos previstos en los epígrafes f) y g) del artículo anterior.

2.- Se sancionará con multa de 10.000 ptas por cada inspección en la que no se disponga a pie de obra de copia autorizada de la licencia municipal o del cartel indicador que prevé el art. 2.132 de estas Ordenanzas.

Artículo 2.121.- Obras de edificación en terrenos de dominio público u objeto de especial atención.

1.- Serán sancionados con multa del 50 al 100% del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas, aquellos que realicen, en terrenos destinados por el planeamiento al uso público o a equipamientos públicos, en espacios protegidos, en edificios catalogados y de interés histórico-artístico, obras o instalaciones que impidan o perturben gravemente estos usos o condiciones.

2.- Si estas obras o instalaciones pueden ser objeto de legalización la sanción será del 5% del valor de las obras realizadas o del terreno, según corresponda, excepto en los casos previstos en los epígrafes f) y g) del artículo 2.119.

3.- Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración porque estén excluidos de manera permanente y total de tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 25.000 y 1.000.000 de ptas y se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

Artículo 2.122.- Obras de edificación contrarias al uso establecido en las Normas.

Serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor del edificio, planta local o dependencia, aquellos que alteren el uso al que están destinados por las Normas, Planes y Ordenanzas.

Artículo 2.123.- Obras de demolición en construcciones o instalaciones de especial protección

1.- Aquellos que derrumben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial con carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con multa del doble al triple del valor de lo destruido.

2.- En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, histórico o arqueológico o catalogado, la determinación del valor de lo que se ha destruido se realizará por la Comisión a la que se refiere el artículo 78 de la Ley de Expropiación Forzosa .

APARTADO TERCERO. EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE.

Artículo 2.124.- Actuaciones en inmediaciones de edificios o en zonas de especial protección.

1.- Se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes Normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o claridad del carácter indicado. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

2.- Las talas y los abatimientos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación, en terrenos que constituyan masa arbórea o que la Ley haya declarado Área Natural de Especial Interés o que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque, foresta, arboleda, parque o área de especial protección que se haya de conservar, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 10.000 a 1.000.000 de ptas. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia de la infracción en relación al uso previsto. Se podrá imponer una multa superior a 1.000.000 ptas en aquellos casos en que el beneficio obtenido haya sido superior, en cuyo caso podrá llegar a la cuantía de éste.

3.- El propietario está obligado a restaurar la realidad física alterada.

Artículo 2.125.- Colocación de vallas sin licencia.

1.- Se sancionará con multa de 25.000 a 500.000 ptas, la colocación de vallas publicitarias sin licencia, que se graduará en función del tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno.

2.- La sanción se aplicará en el grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración y se requiera la retirada de la valla instalada sin autorización pertinente.

APARTADO CUARTO. EN MATERIA DE GESTIÓN.

Artículo 2.126.- Incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento de desarrollo.

Se sancionarán con multa de 500.000 a 10.000.000 de ptas los promotores que, por causa imputable a ellos, incumplan los plazos de ejecución previstos en el Plan Parcial o Especial de que se trate, multa que se graduará en función al grado de inejecución de las obras

Artículo 2.127.- Incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por las Entidades de Conservación.

Se sancionarán con multa de 100.000 ptas a 10.000.000.- ptas a las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, y la cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

Artículo 2.128.- Incumplimiento de compromisos urbanísticos.

Serán sancionados con multa de 100.0000 a 10.000.000 de ptas aquellos que incumplan los compromisos contraídos en relación con el planeamiento y la gestión o ejecución del mismo.

Artículo 2.129.- Incumplimiento sobre las obligaciones sobre publicidad de las urbanizaciones.

Será sancionada con multa de 25.000 a 500.000 toda infracción que contradiga el artículo 2.132 sobre publicidad de las urbanizaciones.

SECCIÓN QUINTA. MEDIDAS PREVENTIVAS Y COMPLEMENTARIAS.

SUBSECCIÓN PRIMERA. DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

Artículo 2.130.- Cédula de Habitabilidad.

1.- Para ocupar o alquilar una vivienda, edificio residencial o local de trabajo, será obligatorio que se disponga de la correspondiente Cédula de Habitabilidad en vigor.

2.- Los promotores o propietarios de edificios, viviendas o locales nuevos o en los cuales de hayan realizado modificaciones, una vez finalizadas las obra, deberán obtener la correspondiente Cédula de Habitabilidad.

3.- No podrán ser contratados definitivamente los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono, si el edificio, vivienda o local no dispone de Cédula de Habitabilidad en vigor.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 2.131.- Consideración de solares.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de la parcelación con infracción de los artículos 95 y 96 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 2.132.- Publicidad de las urbanizaciones.

1.- Los anuncios, los carteles, las vallas y los folletos publicitarios de las urbanizaciones han de indicar las fechas de aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y han de recordar que el proyecto autorizado puede ser consultado en el Ayuntamiento, en un lugar preeminente de la urbanización se ha de fijar un cartel con los datos fundamentales del plan y la fecha de aprobación.

2.- La publicidad no puede contener ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva del Plan susceptible de inducir a error a los adquirentes de parcelas sobre las cargas de urbanización y condiciones a las que se ha sujetado la aprobación.

3.- El contenido de los anuncios, los carteles y las vallas publicitarias se ha de incluir en la solicitud de licencia de instalación que deberá de ser presentada ante el Ayuntamiento correspondiente.