

# **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS**

## **TITULO PRELIMINAR**

Artículo 1º.- Normativa de desarrollo.

La presente Ordenanza se dicta en desarrollo y aplicación de la vigente legislación de Régimen Local y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medina Sidonia.

Artículo 2º.- Objeto de la Ordenanza.

Esta Ordenanza tiene por objeto la armonización de los preceptos sobre LICENCIAS URBANISTICAS contenidos en las NN.SS. y la regulación de la documentación y trámites necesarios para la concesión de los distintos tipos de licencias urbanísticas, en desarrollo de los artículos 4.4.3, apartado 3 y 4.4.7 apartado 3 de las Normas Subsidiarias, prevaleciendo su interpretación sobre el articulado referido a las licencias urbanísticas contenido en las NN.SS. de Planeamiento.

## **TITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO I.- REGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS.**

Artículo 3º. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

2. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a que se vincula la actuación pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. En ningún caso, el otorgamiento de la licencia implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

#### Artículo 4º.- De los Proyectos Técnicos.-

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico al conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva, planos y presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida, para cada clase de actuación, por estas Ordenanzas y demás disposiciones que sean de aplicación.

3. La Ordenanza determina actuaciones concretas no detalladas en las Normas Subsidiarias que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso, según el tipo de actuación de que se trate. Igualmente determina aquellas actuaciones que por su escasa entidad pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias urbanísticas deberán venir suscritos por técnico y/o técnicos competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando éste requisito sea exigido conforme a la legislación vigente.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración durante el curso de las obras del proyecto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas.

#### Artículo 5º. Vigencia de las licencias urbanísticas.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras, las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

El régimen de caducidad de las licencias contemplado contradictoria e insuficientemente en las NN.SS. se concreta en los siguientes supuestos:

a) Transcurrido el plazo de ejecución de las obras o actuaciones no se hayan finalizado éstas.

b) Cuando el establecimiento no iniciare la actividad, con la previa obtención del permiso de funcionamiento cuando este sea preceptivo, en un periodo de 2 meses desde la concesión de la licencia de apertura, salvo que se haya determinado un plazo de ejecución superior para las obras o instalaciones que se requieran para la apertura de la actividad. En este caso el plazo de caducidad de la licencia será el establecido para la ejecución de las obras.

c) Si se interrumpiera la actividad por un periodo superior a 6 meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

#### Artículo 6º. Prórroga de la vigencia de las licencias.-

Los titulares de licencias podrán obtener en todo caso prórrogas de las mismas para su ejecución por 2 veces como máximo y por causa justificada. El plazo de las prórrogas no podrá ser superior en cada caso al establecido para la ejecución.

#### Artículo 7º. Suspensión de efectos de las licencias.-

Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

#### Artículo 8º. Revocación de las licencias.-

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su

otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

#### Artículo 9. Efectos de la extinción de las licencias.-

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la Administración Municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTO

#### Artículo 10. Transmisión de licencias.

1. Para la transmisión de licencias entre antiguo y nuevo titular deberá obtenerse autorización municipal.

En la solicitud de transmisión de licencias de apertura habrá de aportarse documento privado de transmisión de la actuación entre los interesados; licencia de apertura de la actividad, informe sanitario (salvo en usos de oficinas) y copia de alta en I.A.E.

#### Artículo 11. Modificación de actividades e instalaciones.

El cambio de actividad para locales con licencia en vigor se considera comprendido en el ámbito de la licencia de apertura concedida siempre que concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) El cambio sea entre actividades inocuas.
- b) Ambas actividades deberán estar comprendidas dentro de la misma clase de uso.
- c) La nueva actividad deberá estar permitida por la regulación de las Normas Subsidiarias.

d) El cambio de actividad podrá realizarse sin obras o con ejecución de obras menores.

#### Artículo 12. Actuaciones sujetas exclusivamente a comunicación escrita.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. Obras de conservación de fachada, sin perjuicio de la licencia temporal de instalación de andamios y apeos.

2. Obras de acondicionamiento menor de locales y viviendas que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura de nuevos huecos.

3. Acondicionamiento de espacios libres de parcela (ajardinamientos, pavimentación, ...).

4. Desbroce y limpieza de solares.

5. Vallados de obras y sondeos de terrenos.

#### Artículo 13. Procedimiento Administrativo.

1. Por los servicios competentes se comprobará la documentación y, caso de que esté incompleta, se notificará al interesado para que en el plazo de 10 días la complete.

2. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 L.R.J.A.P.-P.A.C.

## DISPOSICIONES PARTICULARES

### CAPITULO I.

#### LICENCIAS DE PARCELACION.

##### Artículo 14. Definición.

1. Se considera parcelación urbanística toda agregación, segregación o división simultánea o sucesiva en 2 o más lotes en suelos clasificados como urbano o apto para urbanizar y en suelo no urbanizable cuando en este suelo pueda dar lugar a formación de núcleo de población.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos aptos para urbanizar en tanto no estén aprobados los instrumentos de planeamiento y gestión. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, sino solo aquellas de carácter rústico ajustadas a la normativa vigente de la Consejería de Agricultura.

##### Artículo 15. Actos sujetos.-

Están sujetos a previa licencia municipal los actos de parcelación urbanística y parcelación rústica definidos en el artículo anterior.

Artículo 16. Documentación de los proyectos de parcelación en suelo urbano o apto para urbanizar.

La documentación a presentar por el interesado exigida en el art. 3.2.5 de las NN.SS. se concreta en:

a) Memoria técnica 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, indicando, en cada caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resulten adecuadas para el uso que el Plan les asigne, que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjudicarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Plano de situación de la finca.

c) Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1:500, como mínimo en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

e) Cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

#### Artículo 17. Efectos.-

1. 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.

2. La licencia de parcelación rústica obliga a delimitar las nuevas lindes con vegetación arbustiva y arbolado autóctono en todo su tramo.

La instalación añadida de vallado metálico estará sujeta a licencia de obras, debiendo ser aquel de carácter tradicional y ajustado en todo caso a las condiciones mínimas de los vallados cinegéticos.

## CAPITULO II

### LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION.

Artículo 18. Las obras de urbanización sometidas a licencia son los proyectos de obras públicas y los proyectos de urbanización de espacios privados, regulados ambos en el art. 3.3.1 NN.SS. de Medina Sidonia.

Artículo 19. Las obras de urbanización contempladas en proyectos de urbanización que sean instrumentos de ejecución del planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos; 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.

Artículo 20. Una vez cumplimentadas las obligaciones derivadas de la aprobación definitiva y en especial la constitución de las garantías exigidas por la Legislación Urbanística, el Órgano Municipal competente autorizará el inicio de las obras, con entrega al interesado de un ejemplar del Proyecto de Urbanización, debidamente diligenciado.

### CAPITULO III

#### LICENCIAS DE OBRAS MAYORES

Artículo 21. Las solicitudes de licencias cuando vayan referidas a promociones de vivienda deberán aportar informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, respecto al proyecto presentado. En consecuencia no será de aplicación el apartado e) del artículo 4.4.23 de las NN.SS.

### CAPITULO IV

#### LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

Artículo 22. Movimientos de tierras.

Los movimientos de tierras como actuaciones estables comprenden desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados.

Las actuaciones extractivas en canteras, la construcción de caminos y carriles, la adecuación de terrenos para vertederos, son actos de movimientos de tierras.

Artículo 23. Instalación de elementos propios de actividades agropecuarias, forestales, extractivas, industriales o de servicios.

1. Las instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos son las definidas en el anexo III del P.E.P.M.F. de la provincia de Cádiz.

Las obras o instalaciones consideradas anejas a la explotación (almacenes de productos y maquinaria) integra como una tipología específica la construcción de refugios.



Son refugios aquellas construcciones o instalaciones en S.N.U., relacionada con la explotación de los recursos vivos, con destino a uso de almacén de aperos agrícolas y utensilios varios, de planta rectangular de hasta 8 mts. de longitud por 4 mts. de anchura (32,00 m<sup>2</sup>), con una altura máxima de 3,50 mts. (1 planta), con cubierta aligerada inclinada a un agua de chapa de fibrocemento o metálica, preferentemente color verde o roja, sobre un muro perimetral de 1 pie de ancho, enfoscado a dos caras y pintado color blanco, con dos o tres huecos, uno de acceso y el resto para iluminación o ventilación y sin distribución interior.

2. Documentación para la tramitación de licencias de construcción de refugios:

a) Plano de situación de la finca referida a las NN.SS.MM. y al Padrón Catastral.

b) Plano de la finca a escala 1:500 / 1:1.000 indicando ubicación de la construcción y acotando distancia a linderos, otras edificaciones, pozos, ...

c) Memoria descriptiva de la actuación.

d) Nota simple registral.

e) Cualquier otra documentación que el Ayuntamiento pudiera exigir en todo caso.

## CAPITULO V

### LICENCIA DE OCUPACION O UTILIZACION

Artículo 24. Ambito de las licencias de ocupación o utilización.

El objeto de estas licencias es propiciar la material usurpación y uso de un inmueble garantizando las condiciones de uso de la construcción y comprobar la conformidad de la construcción a la licencia de obras, así como el ajuste del uso pretendido a la normativa urbanística.

#### Artículo 25. Licencia de Primera Ocupación.

1. La regulación de este tipo de licencia de ocupación establecida en las NN.SS. de Planeamiento se considera aplicable a las edificaciones e instalaciones ejecutadas tras la obtención de la correspondiente licencia de obras.

2. Cuando la construcción se destine a una actividad determinada la licencia de primera ocupación se integrará en la licencia de funcionamiento de la actividad, cuando proceda esta.

#### Artículo 26. Licencia de Segunda Ocupación.

1. Aquellas edificaciones e instalaciones que se hayan ejecutado sin licencia de obras deberán obtener este tipo de licencia para su puesta en uso. La solicitud de la licencia deberá acompañarse de licencia de legalización de las obras y alta en el I.B.I.

2. Las edificaciones e instalaciones que hayan sido objeto de obras mayores (ampliación, rehabilitación o reforma de estructura, cuando den lugar a una configuración distinta del inmueble y en todo caso cuando se haya afectado a elementos estructurales), cuando mantengan el mismo uso, estarán sujetas a este tipo de licencia de ocupación. La solicitud deberá acompañarse de licencia de obras, certificado final de obras suscrita por la dirección facultativa de las mismas y alteración en el I.B.I. cuando proceda.

#### Artículo 27. Licencia de Modificación de la utilización de edificios e instalaciones.

1. La modificación del uso en edificaciones e instalaciones está sujeta a la obtención de este tipo de licencia.

2. Cuando la modificación de la utilización de la edificación o instalación sea motivada para el ejercicio de una actividad inocua se entenderá incluida en la concesión de esta.

Si se tratara de una actividad sujeta a protección ambiental o regulada por el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se integrará en la licencia de funcionamiento.

## CAPITULO VI

### LICENCIAS DE ACTIVIDAD Y DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 28. Documentación para licencias de actividades inocuas.

La documentación a presentar junto a la solicitud de licencia, establecida en el art. 4.4.27 NN.SS. quedará integrada en documento técnico (certificado de técnico competente) a presentar por el solicitante, que comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

- Plano de situación del local.
- Plano de planta del local con cotas y superficie.
- Plano de sección y alzados.
- Descripción de la actividad.
- Características constructivas y condiciones de seguridad.
- Descripción de las posibles molestias medioambientales producidas por la actividad y las medidas correctoras propuestas al respecto.
- Justificación del cumplimiento de las normas básicas de la edificación:
  - \* Condiciones Térmicas del edificio (CT-79).
  - \* Condiciones acústicas (CA-88).
  - \* Contraincendios (CPI-96).
  - \* Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
  - \* Decreto 72/1.992 de 5 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.
  - \* Condiciones urbanísticas (compatibilidad del uso, ventilación, etc.).

Artículo 29. Objeto de la licencia de funcionamiento.

La licencia de funcionamiento se solicitará por los titulares de las licencias de actividad, previamente al ejercicio o puesta en marcha de la misma, cuando se trate de actividades sujetas a protección ambiental o estén incluidas en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en

aquellas actividades en que el Ayuntamiento establezca dicho requisito en la concesión de la licencia de actividad.

#### Artículo 30. Procedimiento de concesión de licencia de funcionamiento.

1. Presentada la documentación correspondiente, los Servicios Técnicos la comprobarán en forma y contenido y si resultaren deficiencias subsanables, se concederá un plazo de quince días para que el peticionario pueda proceder a subsanarlas.

2. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, la intervención técnica municipal emitirá informe que terminará con propuesta de concesión o denegación de la licencia, según que la documentación aportada sea conforme o no a lo establecido en la Ordenanza.

#### DISPOSICION TRANSITORIA

Las licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta Ordenanza se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de su solicitud.

No obstante podrán acogerse al procedimiento regulado en esta Ordenanza, previa solicitud expresa del titular de la licencia en tramitación, considerandose la fecha de esta solicitud como inicio del nuevo procedimiento a efectos del cómputo de plazos, siempre que la documentación aportada estuviera ajustada a lo dispuesto en la Ordenanza.

#### DISPOSICION FINAL

PRIMERA: Esta Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

SEGUNDA: Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto por la presente.