# ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.

La presente ordenanza municipal, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en este municipio y, de conformidad con la ordenación urbanística y territorial, así como la restante legislación, estatal, autonómica y de régimen local aplicable, tiene por objeto regular el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas en el término municipal de Chipiona, así como controlar los actos de edificación o construcción o usos del suelo, incluidos los del subsuelo y el vuelo.

### Artículo 2. Actos sujetos a la obtención de licencia urbanística.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable (legislación de patrimonio histórico, de espacios naturales, de protección ambiental, de aguas, de carreteras, de transportes, etc...), de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, los actos relacionados en los artículos 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA) y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

2. No precisarán licencia municipal de obras las que sean consecuencia de órdenes de ejecución o de declaración de ruina física inminente, que en ningún procederá tratándose de un bien inmueble catalogado, ni tampoco las obras de urbanización incluidas en un proyecto de urbanización o que fueran complementarias en proyectos de edificación (artículo 99.2 LOUA), sin perjuicio de las aprobaciones procedentes.No obstante, las obras o actuaciones que se realicen con ocasión de una orden de ejecución que excedan de las medidas estrictamente señaladas en la misma, serán ilegales. Cuando se necesiten ampliar las obras o actuaciones sobre dichos inmuebles, requerirán para su ejecución, la previa solicitud de la licencia de obras correspondiente, según los casos, y la aportación de la documentación requerida para su obtención según el tipo de obra y según el nivel de catalogación- protección del bien inmueble en el que se pretendan efectuar.

3. Tampoco precisarán licencia urbanística, por estar sujetas a otras autorizaciones municipales, las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de quedar sujetas a los mismos requisitos y a iguales efectos que la propia licencia urbanística.

**Artículo 3. Clases de licencias urbanísticas.**

Las licencias urbanísticas pueden ser:
a) De parcelación.
b) De urbanización.
c) De edificación, obras e instalaciones.
d) De otras actuaciones urbanísticas estables.
e) De usos y obras de carácter provisional.
f) De demolición.

## TITULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANISTICAS.

### CAPITULO I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN.

**Artículo 4. Parcelación urbanística.**

1. Se considera parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en dos o más lotes. Esta potestad municipal se aplicará de conformidad con el planeamiento vigente.

2. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en suelo no urbanizable o suelo rural, salvo que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística.
Se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística en esta clase de suelo aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del terreno, pudiendo dar lugar a la formación de un núcleo de población.

3. La segregación de finca rústica con superficie superiores a la unidad mínima de cultivo que establece el PGOU estará sujeta a certificado de innecesariedad, y deberá ser objeto de comprobación si está segregación es posible para la cual se deberá comprobar la situación real de la finca, en lo referente a edificaciones existentes, si esta inmersa en núcleo de población, o la existencia de indicios de ello, o cualquier otra circunstancia que pueda apreciar que la segregación no tiene finalidad agrícola, o no pueda ser objeto de segregación por cualquier otra causa.

**Artículo 5. Del proyecto de Segregación.**

Se compondrá de los siguientes documentos:

1) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente con expresión de la inscripción registral y referencia catastral. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.

2) Plano georreferenciado de situación sobre la cartografía del PGOU, tanto en soporte papel como en soporte informático.

3) Planos del estado actual, georreferenciado, en el que se señalen las fincas originarias registrales, representadas en el parcelario catastral, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos, tanto en soporte papel como en soporte informático (formato vectorial).

4) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes, finca a segregar y finca resto y grafiado asimismo sobre cartografía catastral georreferenciada.

5) Memoria descriptiva:

1. Suelo no Urbanizable.

a) Memoria descriptiva de la finca inicial, su localización, superficie, uso y destino, de su clasificación urbanística y motivos de la segregación.

a.1. Se describirá la finca inicial con expresión clara de su referencia catastral, su referencia registral (tomo, libro, finca), superficie, las instalaciones existentes.
- Viviendas otras instalaciones con descripción de ubicación, superficie, linderos, alturas, y demás características de la edificación.
- Invernaderos, instalaciones móviles, etc.. con descripción clara de las mismas.

a.2. Finca a segregar.
- Superficie a segregar con descripción de su ubicación y linderos.

a.3. Finca resto después de la segregación.
- Con descripción de su superficie y linderos

**Artículo 6. Licencia de parcelación.**

1. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano y no urbanizable para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado que pretenda realizarse con posterioridad. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

2. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas

resultantes.

3. Las licencias municipales sobre parcelación y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.La no presentación en plazo de dicha escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación de la misma podrá ser prorrogado por razones justificadas.

4. En la misma escritura en que la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de presentación a que se refiere el apartado anterior.

5. 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, incluyendo la de reposición de la realidad física alterada que se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa en el caso de terrenos en suelo no urbanizable o rural (artículo 183.2 LOUA).

**Artículo 7. Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud individualizada de licencias de parcelación y Certificado de Innecesariedad**.

a) Solicitud de licencia en modelo normalizado por duplicado ejemplar.

b) Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.

c) Proyecto de segregación, con los requisitos y documentos previstos en el artículo 5 de la presente ordenanza.

## CAPÍTULO II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### Artículo 8. Obras de urbanización sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a la previa y preceptiva licencia municipal las obras de urbanización, no municipales o, no incluidas en un proyecto de urbanización específico, así como las de mera conservación y mantenimiento de ésta.Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

2. Las obras de urbanización que se lleven a efecto en ejecución de un proyecto de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de éstos, sin perjuicio de que, previo a su inicio, se realice el acta de replanteo u otras que resulten preceptivas.

## CAPITULO III. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN, OBRAS E INSTALACIONES.

### Artículo 9. Objeto de la licencia.

1. Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecue a la normativa urbanística. Para ello las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente proyecto, aunque éste únicamente será exigible en los casos expresamente previstos en esta ordenanza.Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos responderán el promotor y los proyectistas a todos los efectos.Aprobada y concedida la correspondiente licencia quedará el proyecto incorporado a aquélla como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración del mismo durante el transcurso de la obras, salvo 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 y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, afecciones al subsuelo en zonas arqueológicas cauteladas, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad y a las medidas de protección contra incendios.

2. La licencia urbanística de edificación obtenida de modo expreso o, en su caso, por silencio administrativo es título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la legislación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto con respecto al replanteo de las alineaciones y rasantes. El silencio administrativo será negativo cuando la licencia solicitada sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o pretenda intervenir sobre bienes y espacios catalogados y dicha propuesta sea contraria a las determinaciones contenidas en materia de protección en su correspondiente ficha de catalogo.

### Artículo 10. Licencias de obras de edificación.

Dentro de la denominación de licencias urbanísticas de obras de edificación se distinguen la siguiente categoría:

A) Licencias de edificación de obra mayor.

**Artículo 11. Licencias de edificación de obra mayor.**

Comprende a su vez la siguiente clasificación:

A) Obras sobre edificios existentes, entre ellas:

1. Obras de restauración: son aquéllas que tienen por objeto la restitución de los valores históricos o arquitectónicos de un edificio catalogado existente o parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda comprobarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor o recuperación de fachadas de interés arquitectónico.También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con la tipología o los valores arquitectónicos del inmueble.No obstante cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

2. Obras de rehabilitación: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica con los valores arquitectónicos del inmueble.Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas: - las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más avanzada).- las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y, en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos por Ley o contenidos en su Ficha de Catálogo.- las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.- Las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes con los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.- No obstante cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

3. Obras de reestructuración: son aquéllas obras consistentes en la renovación, mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural o espacial originaria, aún conservando los cerramientos exteriores del edificio.Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando los elementos determinantes de su organización tipológica y las operaciones de vaciado de la edificación manteniendo las fachadas exteriores.Cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.4. Obras de ampliación: son aquéllas encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el Plan General vigente.Cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

B) Obras de nueva edificación, entre ellas:

1. Obras de reconstrucción: son aquéllas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

2. Obras de sustitución: son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

3. Obras de nueva planta: son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

**Artículo 12. Documentación a aportar para la obtención de licencia de obra mayor.**

1. Para la obtención de licencia de obra mayor deberá presentarse en el Registro correspondiente la siguiente documentación:

a) Solicitud de licencia en modelo normalizado por duplicado ejemplar en la que se identificará al promotor, técnicos autores y directores del proyecto y técnico coordinador de seguridad y salud.

b) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

c) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.

d) Justificante del ingreso de tasa por tramitación de licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente en el momento de su devengo.

e) Licencia de apertura, en el supuesto de que la misma sea exigible de conformidad con la ordenanza municipal reguladora de la misma o compromiso de eximir de responsabilidad al Ayuntamiento, y en consecuencia no exigir indemnización por las modificaciones que tuvieran que realizarse como consecuencia de la concesión de licencia de Apertura de Establecimiento.

f) Proyecto básico, con tantos ejemplares como organismos deban informarlo, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado de soporte informático en ficheros vectoriales georreferenciados (.*dwg u otros equivalentes), con los contenidos que se relacionan en el Anexo I del Código Técnico de la Edificación aprobado por R.D. 314/2006, de 17 de marzo.

g) Garantía para responder de los desperfectos que puedan ocasionarse en los bienes de dominio público.

h) Documente para la gestión de residuos.

i) Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para su conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación. Esta autorización sustituirá a las ulteriores licencias de acometidas de servicios para lo cual el proyecto deberá cumplir la normativa sobre acometidas de servicios urbanos.

j) Autorización o concesión de la Administración titular del dominio público cuando la actuación suponga ocupación o utilización del mismo.

k) Acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y cuantía previstas en la ordenanza municipal del Ayuntamiento de Chipiona de limpieza, ornato público y gestión de residuos urbanos.

l) Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su aprobación por la comunidad de propietarios.

m) Cualquier otra documentación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio.

**Artículo 13.- Proyectos de Edificación:**

1. Condiciones comunes: los proyectos de obras de edificación comprenderán:

- Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa, planos y presupuestos que se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos complementarios específicos, previstos en los apartados siguientes para cada tipo de obras.

- Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras, así como programación de obra en la que se incluirá la disposición de elementos auxiliares de obra (andamios, vallas, contenedores, maquinaria de construcción, etc...), ya sea en espacio público o privado.

- Estudio acústico, en el caso de existir instalaciones o maquinaria susceptible de producir contaminación acústica, tratándose de edificios exentos de obtener licencia de apertura.

- En todo caso, incorporarán estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se van a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen; estudio de gestión de los mismos, que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente (artículo 104.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de Calidad Ambiental de la CA Andaluza y artículo 5 del R.D. 105/ 2008 de 1 de febrero).

2. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

a) Proyectos de obras sobre edificios existentes:

a.1. Proyectos de obra 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.

a.2. Proyectos de obras de restauración.- Descripción documental de los 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.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

- Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

- 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.

a.3. Proyectos de obras de rehabilitación.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la

ejecución de las obras proyectadas.

a.4. Proyectos de obras de reestructuración.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

-Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.

- Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.5. Proyectos de obras de ampliación.

- Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

b) Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Además, incorporarán estimación de la cantidad de residuos de demolición que se van a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen; estudio de gestión de los mismos, que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente (artículo 104.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de Calidad Ambiental de la CA Andaluza y artículo 5 del R.D. 105/2008 de 1 de febrero).

c) Documentación específica de los Proyectos de nueva edificación.

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

c.1. Proyectos de obras de Reconstrucción.

- Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.

- 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.

- Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

c.2. Proyectos de obras de sustitución.Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de la calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

c.3. Proyectos de obra de nueva planta.En los casos en que la edificación deba formar parte 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 14. De las garantías para responder de los daños en las vías públicas:**

Se deberá presentar garantía, en metálico, aval bancario o mediante presentación de póliza de responsabilidad civil que cubra los daños a bienes de dominio público, a consecuencia de la ocupación de las obras.

El importe de la cuantía se fijará por el técnico competente en base al traslado de precios para las obras reguladas en la ordenanza municipal de ejecución de calas y calicatas en las vías públicas.

## CAPITULO IV. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

**Artículo 15. Definición y tipología.**

1. Definición. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas a efectos de esta ordenanza, aquéllas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en un proyecto de urbanización o en una obra de edificación, que se acometan con independencia de los proyectos en que éstas se contengan, y que tengan carácter permanente.

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.

B) Actuaciones estables, cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes:

a) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

b) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

c) instalación de invernaderos, con exclusión de los domésticos o de escasa entidad.d) Implantación de casas prefabricadas y similares.

e) Apertura de caminos y accesos a parcelas, art. 8.j) del Reglamento:

“La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria”.

f) Artículo 8.k) del Reglamento: “La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles a que hace referencia el artículo 29”.

g) Artículo 8.l) del Reglamento: “Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas”.

h) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación existente de fincas y parcelas.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas industriales o de servicios no incorporadas a proyecto de edificación.

j) Artículo 8. n) del Reglamento: “La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

k) Artículo 8. ñ) del Reglamento: “Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones

que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

l) Artículo 8.o) del Reglamento: “Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.ll) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de paradas de transporte, postes, etc..

m) 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.

n) Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques combustibles sólidos de materiales y maquinaria.

ñ) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

o) Apertura de zanjas y calas que se regulará por su ordenanza específica.

p) Instalación de maquinaria, andamiaje, grúas y apeos.

q) Instalación de aire acondicionado.

## CAPÍTULO V. LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

**Artículo 16**. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el Plan, en los términos fijados en la Ley y del Reglamento de Disciplina.

## CAPÍTULO VII. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN

**Artículo 17.** Tiene por objeto la autorización para la realización de obras de demolición de edificios.

Será necesario presentar solicitud normalizada, a la que se adjuntará:

- Proyecto visado y redactado por técnico competente, que comprenderá:

- Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa, planos y presupuestos que se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos complementarios

específicos, previstos en los apartados siguientes para cada tipo de obras.

- Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras, así como programación de obra en la que se incluirá la disposición de elementos auxiliares de obra (andamios, vallas, contenedores, maquinaria de construcción, etc...), ya sea en espacio público o privado.

- Estudio acústico, en el caso de existir instalaciones o maquinaria susceptible de producir contaminación acústica, tratándose de edificios exentos de obtener licencia de apertura.- En todo caso, incorporarán estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se van a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen; estudio de gestión de los mismos, que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente (artículo 104.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de Calidad Ambiental de la CA Andaluza y artículo 5 del R.D. 105/ 2008 de 1 de febrero) Documentación específica de los proyectos de demolición.Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.Además, incorporarán estimación de la cantidad de residuos de demolición que se van a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen; estudio de gestión de los mismos, que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente (artículo 104.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de Calidad Ambiental de la CA Andaluza y artículo 5 del R.D. 105/2008 de 1 de febrero).

## CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

### Artículo 18. Licencias de apertura e instalaciones.

1. Las licencias de apertura de establecimientos y de actividades, se regulan por la ordenanza municipal de apertura de establecimientos y actividades del Ayuntamiento de Chipiona.

2. Se establece, en su artículo 3, la exclusión del deber de solicitar licencia de apertura, sin perjuicio de cualquier tipo de autorización administrativa que precisen y del cumplimiento de la normativa sectorial que les resulte de aplicación, para las instalaciones que supongan usos residenciales y sus instalaciones complementarias privadas, tales como trasteros, locales para uso exclusivo de reunión de la comunidad de propietarios, garajes, pistas deportivas, piscinas, etc...Asimismo, se encuentran excluidas de dicho deber las actividades de carácter administrativo, sanitario, residencial, docente y deportivo de titularidad pública, así como las sedes

administrativas de las fundaciones, las organizaciones no gubernamentales, las entidades sin ánimo de lucro, los partidos políticos, sindicatos, asociaciones declaradas de interés público, los locales de culto religioso y de las cofradías.

3. En estos casos, el peticionario que presente un proyecto de edificación residencial que dentro de su conjunto disponga de usos de garaje, piscina, local de reunión, etc.., o se encuentre enmarcado dentro de las exclusiones previstas en la ordenanza de licencia de apertura, deberá presentar junto con el proyecto básico de obras, un proyecto con la totalidad de las instalaciones a llevar a cabo y, en concreto, proyecto de ejecución del garaje en el que se recoja el cumplimento de la normativa vigente tratándose de viviendas con garaje superior a 100 metros cuadrados no destinado a actividad mercantil y proyecto técnico en que se recoja el cumplimiento de la normativa vigente en el caso de viviendas plurifamiliares con piscina sin finalidad mercantil y que no sean se pública concurrencia.

4. En caso de tratarse de proyectos promovidos y destinados a su uso por las distintas administraciones públicas y realizados por técnicos que mantengan relación funcionarial o laboral con la administración solicitante , los distintos certificados técnicos no necesitarán de visado colegial de contar con la preceptiva supervisión técnica del organismo competente.

## CAPITULO CAPÍTULO VII. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

### Artículo 19. Obras y usos provisionales.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, no sectorizado y en el caso de suelo rural, desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en estos, con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial, ni por el Plan General de Ordenación Urbana, que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, corriendo éstos con los gastos que genere la inscripción.

2. La provisionalidad de las obras o usos podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre alguno de los siguientes factores:

a) que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso, se deduzca que aquélla o éste sólo han de servir para un suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

3. La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado.

4. A efectos de garantizar la ausencia de costes para el Municipio en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición de lo construido o la erradicación del uso cuando lo acordare la Administración Municipal, se podrá exigir a los interesados que, con carácter previo a la autorización de los mismos, presenten aval por la cuantía que resulte de la valoración del coste de dicha demolición o erradicación efectuada por los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de la exigencia a los mismos del mayor coste que pudiera resultar cuando las mismas se realicen efectivamente.

5. En el caso de necesitar licencia de apertura, de actividad y/o instalación, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de las Licencias de Apertura de Establecimientos y Actividades, la misma podrá ser sustituida por informe favorable del Area de Medio Ambiente.

## TITULO III. REGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS.

### Artículo 20. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas facultarán a sus titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

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

4. Será requisito imprescindible para la contratación provisional de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones la acreditación de la concesión de la licencia de obras ante las empresas suministradoras de dichos servicios, debiendo exigirse por éstas para la contratación definitiva de los mismos la licencia de ocupación o primera utilización.

**Artículo 21. Vigencia de las licencias urbanísticas.**

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

2. En caso de que la licencia deba entenderse obtenida por silencio administrativo (siempre y cuando la licencia solicitada no sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o pretenda intervenir sobre bienes y espacios catalogados y dicha propuesta sea contraria a las determinaciones contenidas en materia de protección en su correspondiente ficha de catalogo), o habiéndose concedido expresamente, no se hubieran determinado dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de observancia de seis meses para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

3. El titular la de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras. En el supuesto de que la licencia esté sometida a cautelas arqueológicas, dicho plazo comenzará a computarse desde la liberación de la medidas cautelares impuestas por la Administración competente.El Ayuntamiento podrá condicionar el inicio de las obras a la finalización de la época estival, si la misma se encuentra en zona turística.

4. En el caso de obras de nueva edificación, la comunicación del inicio de las obras se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa y visada por el colegio profesional correspondiente.

5. El Ayuntamiento podrá condicionar la licencia al cumplimiento de requisitos respecto a la carga y descarga de mercancías; ocupación de la vía publica con materiales o maquinarias de construcción, u otras actuaciones, tanto en lo referente a horarios u otras condiciones respecto a su uso al objeto de evitar molestias a los habitantes de la ciudad.

**Artículo 22. Pérdida de eficacia de las licencias.**

1. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna de las siguientes causas:

a) Anulación de la misma por resolución judicial o administrativa o suspensión temporal de sus efectos.

b) Desistimiento o renuncia del interesado comunicada en forma a la Administración concedente.

c) Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.

d) Caducidad de la licencia.2. La pérdida de eficacia de la licencia de que se trate conllevará, en los casos en que así proceda, la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado a que se encontrare antes de su concesión.

**Artículo 23. Caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas.**

1. La Administración urbanística municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias urbanísticas cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no comenzaren las obras o actividades autorizadas, de las recogidas en el artículo 19 de esta ordenanza, en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la que figure en la licencia. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis meses.

b) Si una vez iniciadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, quedaren interrumpidas por un periodo superior a tres meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Cuando no se finalice la obra en el plazo concedido en la licencia, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiendo iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad sin la previa solicitud y obtención de una nueva licencia.Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución y sustitución en los términos de la LOUA.

**Artículo 24. Rehabilitación de la licencia caducada.**

La declaración de caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular la misma o al de sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, de las previstas en esta ordenanza, adaptándose aquélla al planeamiento vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podrá utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras que resten por ejecutar, A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

**Artículo 25. Transmisión y modificación de las licencias.**

1. Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento por el anterior y el nuevo titular.

En el supuesto en que la licencia estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituida el transmitente.

Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquélla comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por el técnico director de la obra. Sin el cumplimiento de los requisitos expresados, las responsabilidades de todo orden que pudieran derivarse serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo propietario de las obras.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas. En todo caso las alteraciones que no afecten a las condiciones de posición, forma y cimentación de los edificios, así como a las condiciones exteriores de los mismos, podrán posponerse al proyecto final de las obras.

**Artículo 26. Obligaciones de los titulares de las licencias.**

A) Obligaciones materiales.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la correspondiente licencia urbanística en función de las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, el titular de la licencia estará sujeto a las prescripciones que a continuación se señalan:

a) A ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.

b) A garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de aval en la cuantía necesaria, según valoración de los servicios técnicos municipales o compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de edificación y de urbanización. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.

c) A colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras un cartel informativo de las principales características y

alcance de las mismas, su desarrollo y agentes que intervienen en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos, en general, de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios. Asimismo, se consignará la fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución de la misma.

d) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida.

e) Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.f) Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras pueda causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.

g) Indemnizar a los particulares por los daños que se le ocasionen por la ejecución de las obras.

h) Retirar, en un plazo no superior a cinco días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza presentada al efecto.

2. El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

B) Obligaciones formales.
1. El titular de una licencia de obra mayor debe de comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso, serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

a) Inicio de las obras.

b) Finalización de las obras, cuando no estén sujetas a licencia de primera ocupación.

c) Interrupción justificada de las obras que puedan dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

2. El titular de las licencias está asimismo obligado a satisfacer las obligaciones fiscales derivadas de su solicitud, de su otorgamiento o de su ejecución que vengan establecidas en las ordenanzas fiscales vigentes tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y la tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas, en la forma y plazos previstos en las mismas.

**Artículo 27. Incumplimiento.**

El incumplimiento del condicionado impuesto en la licencia urbanística de que se trate dará lugar, sin perjuicio de la declaración de caducidad, a la exigencia de responsabilidades de todo orden a que pueda haber lugar, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación en materia de patrimonio histórico vigente, y la imposición de sanción.

## TITULO IV. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

## CAPITULO I. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

### Artículo 28. Régimen Jurídico.

El régimen jurídico aplicable al procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas será el regulado en la Ley 7/ 2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en concreto, a lo previstos en sus artículos 148, 149 y 169 a 175; Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales y en las disposiciones de este título, y el Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía**.**

## CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS.SECCIÓN PRIMERA.

### Iniciación Artículo 29. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación exigida en esta ordenanza según el tipo de licencia de que se trate.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento a Administrativo Común para iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, fecha, lugar y firma de la solicitud, órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera del número de teléfono, móvil, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

3. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

4. Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación

aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

5. Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.b) de la LOUA o las actuaciones de interés público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1. c) del mismo texto legal, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

**Artículo 30. Subsanación y mejora de la solicitud.**

1. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado, por una sola vez, para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición previa resolución que consistirá en la declaración de tal circunstancia, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

2. Transcurrido el plazo referido sin realizar el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud, se entenderá a todos los efectos como fecha de inicio del expediente la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

**SECCIÓN SEGUNDA. Instrucción.**

**Artículo 31. Informes.**

1. El expediente contará con informes técnico y jurídico del servicio correspondiente sobre la adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órganos del Ayuntamiento de Chipiona distintos del Área de Urbanismo o de otras Administraciones Públicas, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe que, igualmente, habrá de ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

**Artículo 32. Requerimientos para subsanación de deficiencias.**

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un requerimiento único para subsanación de deficiencias

de fondo que deberá precisar las mismas, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación que será de quince días, incluyendo advertencia de caducidad del procedimiento, por lo que dicho plazo en ningún caso será superior a tres meses.

2. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado con indicación de los recursos pertinente.

3. Si el requerimiento se cumplimentara parcialmente o de manera insuficiente, la licencia será denegada.

**SECCIÓN TERCERA. Resolución de procedimiento.**

**Artículo 33. Resolución del procedimiento.**

1. Los servicios técnicos municipales competentes emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

i. Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

ii. Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

2. No se otorgan licencia urbanística, en el supuesto de que fueren necesario informes administrativos previo hasta que sean emitidos en los términos recogidos en la legislación sectorial.

**Artículo 34. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.**

El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos que deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses, art. 20.1 del Reglamento que dice textualmente:

“ 1. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
b) Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.

c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.”.

**Artículo 35. Régimen jurídico del silencio administrativo.**

1. El vencimiento del plazo señalado en el artículo anterior sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubiesen deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en que una norma con rango de ley por causa justificada de interés general o una norma de derecho comunitario europeo establezcan lo contrario.Asimismo, el silencio tendrá efecto desestimatorio en aquellos procedimientos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público.

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos las consideración de acto administrativo finalizado del procedimiento. La desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente.

El comienzo de las obras estará condicionado a los requisitos previstos en el art. 16 de esta ordenanza.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

**TÍTULO IV. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

**CAPÍTULO I.**

**Artículo 36. Declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación.**

Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán asimilados al régimen fuera de ordenación previsto en la Disposición adicional primera de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

Solo podrán concederse licencias siempre que el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y estará vigente hasta que se acuerde su modificación o derogación.

Chipiona, abril de 2020.