

CAPITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

- 3.2.1 .- OBJETO.
- 3.2.2 .- TIPOS.
- 3.2.3 .- PLANES PARCIALES.
- 3.2.4 .- PLANES ESPECIALES.
- 3.2.5 .- ESTUDIOS DE DETALLE.
- 3.2.6 .- PROYECTOS DE URBANIZACION.
- 3.2.7 .- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.
- 3.2.8 .- PROYECTOS DE REPARCELACION.
- 3.2.9 .- PROYECTOS DE COMPESACION.
- 3.2.10.- PROYECTOS DE EXPROPIACION.
- 3.2.11.- PROYECTOS DE PARCELACION.

3.3.- CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- 3.3.1 .- AMBITOS DE ACTUACION.
- 3.3.2 .- DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION.
- 3.3.3 .- SISTEMA DE COMPENSACION.
- 3.3.4 .- SISTEMA DE COOPERACION.
- 3.3.5 .- SISTEMA DE EXPROPIACION.
- 3.3.6 .- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 3.3.7 .- COSTES DE LA URBANIZACION.
- 3.3.8 .- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.
- 3.3.9 .- DERECHO A EDIFICAR.

3.4.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

- 3.4.1 .- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.
- 3.4.2 .- REGIMEN GENERAL.
- 3.4.3 .- PROCEDIMIENTO.
- 3.4.4 .- AUTORIZACIONES CONCURRENTES.
- 3.4.5 .- CADUCIDAD Y PRORROGA.
- 3.4.6 .- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y CAMBIOS DE USO.
- 3.4.7 .- CEDULA URBANISTICA Y ALINEACION OFICIAL.
- 3.4.8 .- ORDENES DE EJECUCION.
- 3.4.9 .- DECLARACION DE ESTADO RUINOSO.
- 3.4.10.- OBRA MENOR.

13

CAPITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulo VIII, IX y X) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias Municipales y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como, de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias Municipales, en los términos previstos por la Legislación así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

3.2.- TIPO DE PLANES Y PROYECTOS

3.2.1.- Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en estas Normas Particulares (Capítulos VIII, IX y X) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2.- Tipos

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Parciales de Ordenación.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3.- Planes Parciales.

A- Contenido

Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el Artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A.1.- En todo caso los Planes Parciales contendrán necesariamente :

- Delimitación del área de planeamiento, abarcando una o varias de las áreas definidas como aptas para la Urbanización en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
- Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo, y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, previsto en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y resantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso prevee las Normas.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

A.2.- Los Planes Parciales que se refieran a Urbanizaciones de iniciativa particular, deberán contener además de las determinaciones establecidas anteriormente, las siguientes:

- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios en orden a :
 - * Plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.
 - * Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
 - * Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.
- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del seis por ciento del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

B- Tramitación

Los Planes Parciales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 41 de la Ley del Suelo y 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento en relación con el Real Decreto Ley 16/1.981 de Octubre.

C- Formulación

La competencia para su formulación está regulada en los Artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.4.- Planes Especiales.

A- Contenido

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A.1.- En todo caso en el ámbito del suelo urbano, los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente Normativa Especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medio ambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2- Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de la actuación.
- Descripción de las características del sistema general:
 - * ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
 - * definición de áreas sujetas a transformación:
 - . susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - . susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - * definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
 - . normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
 - . normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos,...).
- Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen, y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medio ambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

B- Tramitación

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 43 de la Ley del Suelo y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

C- Formulación

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5.- Estudios de Detalle.

A- Contenido

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ambito de ordenacion:
 - * calificación pormenorizada del suelo.
 - * ordenanzas de usos y edificación aplicables.
 - * definición de alineaciones y rasantes.
 - * características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la Unidad de Actuación que la afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, estas no podrán configurar nuevos tramos de calles, de dominio publico. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes.)
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ambito de ordenación prevista por las Normas.

Igualmente, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ambito, las determinaciones de este podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde vía pública.

B- Tramitación

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del Acuerdo de Aprobación Definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio Medio Ambiente y Vivienda en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento en relación con el Artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

C- Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6.- Proyectos de Urbanización.

A- Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto:
 - * calificación pormenorizada del suelo.
 - * definición de alineaciones y rasantes.
 - * características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B- Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía del 6%, calculado con arreglo al Presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el Artículo 5.3. de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución se adecuará a lo establecido en los Artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

C- Tramitación

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Plasmamiento, en relación con el Artículo 6º del Real Decreto 16/1.981 de Octubre 8.2. del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

D- Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.7.- Proyectos de Obras Ordinarias.

A- Contenido

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto al redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo VI de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B- Tramitación

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva Licencia Municipal.

C- Formulación

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.5.-D).

3.2.8.- Proyectos de Reparcelación.

A- Contenido

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B- Tramitación y Formulación

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido, la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo título del Reglamento de Gestión.

3.2.9.- Proyectos de Compensación.

A- Contenido

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión. Se incorporarán al proyecto, planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B- Tramitación y Formulación

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10.- Proyectos de Expropiación.

A- Contenido, Tramitación y Formulación

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el Artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

3.2.11.- Proyectos de Parcelación.

A- Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justifiva de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 ó más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B- Tramitación y Formulación

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en Solicitud de Licencia, tal y como se establece en la Norma 3.4.3..

3.3.- CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

3.3.1.- Ambitos de Actuación

A.- Tipos de Ambitos

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por polígonos completos o por unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En la delimitación de polígonos y unidades de actuación contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente polígono o unidad de actuación.

A los efectos de aplicación de estas Normas, en tanto que un sector de suelo urbanizable no se divida en polígonos, se considerará como polígono único y completo.

B.- Requisitos para la Delimitación.

La delimitación de polígonos en sectores de suelo urbanizable o en suelo urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 117.2 y 117.4 de la Ley del Suelo, y concordantes del Reglamento de Gestión, así como por lo indicado en el Art. 32 del Reglamento de Planeamiento para el suelo urbanizable.

La delimitación de unidades de actuación en suelo urbano atenderá a las determinaciones de los Artículos 117.3 y 117.4

de la Ley del Suelo y concordantes.

C.- Formulación.

La determinación y delimitación de polígonos y unidades de actuación no contenidos en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2.- Determinación del Sistema de Actuación

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

El sistema de actuación de cada uno de los polígonos y unidades de actuación delimitados será el señalado en las fichas correspondientes de 9.5.

Los polígonos y unidades de actuación no definidos en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el Sistema de Compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada, fije otro sistema.

La determinación del Sistema de Actuación, así como el

cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de los polígonos (Artículos 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.3.- Sistema de compensación

A.- Definición

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistemas se distinguen dos supuestos distintos:

A.1.- Compensación en polígonos o unidades de actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del polígono o unidad de actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en que no exista oposición de ninguno de sus condueños, no será necesario la constitución

de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formularán un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de suelo urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el Artículo 105 de la Ley del Suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2.- Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie total del polígono o unidad de actuación.

En suelo urbanizable, podrá formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al sector o polígonos, estén calificados como sistemas generales afectos a ellos.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante Escritura Pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

Los Estatutos y las Bases de Actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los Artículos 16 y 167 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberán ser formulados por los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie del polígono o unidad de actuación. Disponen para su presentación definitiva de tres meses a contar desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, de los Planes que la desarrollen o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, según que el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las bases de actuación con las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El Proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

C.- Cesión de terrenos y obras de Urbanización.

El Acuerdo de Aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

D.- Incumplimiento y Responsabilidad.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros

de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4.- Sistema de Cooperación

A.- Definición.

El sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante en tanto que los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

Los costos de Urbanización correspondientes al 15% del aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable serán a cargo de los propietarios.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Artículo 73 del Reglamento de Gestión.

B- Cooperación en polígonos o unidades de actuación de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación además en los polígonos y unidades de actuación que se ejecuten por el Sistema de Compensación o de Expropiación, en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- c) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.
- d) Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncian expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponde.
- e) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el Artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación previa declaración de los propietarios o acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C- Cooperación en polígonos o unidades de actuación de
necesaria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del Artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias de planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por estas Normas Subsidiarias o los Planes que las desarrollen.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable.

El Expediente de Reparcelación se iniciará por Ministerio de Lev. con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Quando el Expediente de Reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del Expediente de Reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de Licencias de Parcelación y Edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las Licencias de Obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del Expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80 por 100 de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes, los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general está regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo título:

- a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en Escritura Pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Artículo 115 del Reglamento de Gestión.
- b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50 por 100 de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se haya edificado conforme a estas Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación, limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes. Se aplicarán las reglas del Artículo 116 del Reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la cartificación física de las fincas para ajustarse a las exigencias del planeamiento. Puede acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del Proyecto vienen regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del Acuerdo de Aprobación definitiva de la Reparcelación que corresponda -Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación Voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de Fincas- producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D- Ejecución de las Obras de Urbanización

El coste de los Proyectos de Urbanización, de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- a) Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- b) Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o adelantos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El solicitante deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota adeudada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pignorato, ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

E- Cesión de terrenos y obras de urbanización

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5.- Sistema de Expropiación.

A- Objeto y Procedimientos

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

- b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que la desarrollen.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los Artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

- c) Por cumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Liquidación y Cooperación.

El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus Normas reglamentarias.

3.3.6.- Cesiones obligatorias

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

En suelo urbano, y de acuerdo al Art. 46 del Reglamento de Gestión, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.

3.3.7.- Costes de la Urbanización

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- a) El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la

actuación.

- b) El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal y como se determina en el Artículo 60 del Reglamentos de Gestión.
- c) El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

B- Obras

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación, cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C- Incumplimiento

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, o
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

3.3.8.- Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle.

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento, se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad Urbanística colaboradora. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

3.3.9.- Derecho a edificar.

A- Edificación de parcelas urbanizadas

Solo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones de ordenación determinadas en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de polígonos o unidades de actuación, incluidos o no en estas Normas Subsidiarias, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastaría con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- b) Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como de cesión gratuita y obligatoria en estas Normas o en los Planes que las desarrollen.
- c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- d) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B- Urbanización y edificación simultaneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que tratándose de suelo incluido en un polígono o unidad de actuación se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado A anterior.
- b) Que en la Solicitud de Licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la Licencia solicitada, contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- d) El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- e) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- f) Que en el escrito de Solicitud de Licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de nulidad de la Licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza, a que se refiere el apartado e) anterior.

3.4.- LICENCIAS. AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION

3.4.1.- Actos sujetos a Licencia

Estarán sujetos a previa Licencia Municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en estas Normas Subsidiarias Municipales, así como los actos regulados en el Artículo 178 de la Ley del Suelo.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal por Organos del Estado o Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sometidos a Licencia.

3.4.2.- Régimen general

Las Licencias Urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo.

Las Licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La denegación de las Licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la Legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

3.4.3.- Procedimiento

El procedimiento para la solicitud y obtención de la Licencia Municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La Solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada

del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de Licencias, la Solicitud deberá acompañarse de la Documentación siguiente:

A.- Licencias de Parcelación

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las Cédulas Urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B.- Licencias de Urbanización

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este Documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.

C.- Licencias de edificación (Obra Mayor)

Se exigirá la presentación de un Proyecto de edificación ajustado a las Normas Generales de la edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las Licencias de Edificación de Obra Mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las

condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente Licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

D.- Licencias de edificación (Obra Menor)

Para la solicitud de estas obras no será necesario la presentación de Proyecto Técnico, sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras, dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la Solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E.- Licencias de apertura

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

3.4.4.- Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener Licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la Licencia y al Organismo competente, otorgarla.

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de Licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, está sujeta al Régimen de Autorización Previa de los Organismos Urbanísticos de la Comunidad de Castilla-La Mancha, de acuerdo a lo especificado en el Capítulo VIII de estas Normas Urbanísticas.

4

Para la concesión de Licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas se estará a lo dispuesto en la Normativa que lo regule.

Este tipo de Licencias no excluye el deber de solicitar y obtener Licencias de construcción. Ambas Licencias son independientes y su función diversa.

La concesión de Licencia de Apertura o Autorización de Actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de las Licencias de Obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales..

3.4.5.- Caducidad y Prórroga

Las Licencias, caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o las actividades autorizadas dentro de dicho plazo. }

También caducarán automáticamente las Licencias cuando se interrumpen por más de tres meses las obras o actividad amparada por la Licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra.

Se entenderá que la obra se haya paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podran prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo, según dispone el Artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la Licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales, la Licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el Expediente de Concesión de Licencia.

3.4.6.- Licencia de Primera Ocupación y Cambios de Uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o el titular de la Licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la Licencia de Primera Ocupación, a cuya solicitud acompañarán el Certificado o Documento de Final de Obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la Licencia de Construcción, otorgará la de Primera Ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas, o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al Planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el Ordenamiento Urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la Licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de Planeamiento en que se encuentre.
- c) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la Legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 55.2 de la Ley del Suelo, la Cédula Urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el Régimen Urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la Cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de Parcelación, de las cédulas Urbanísticas de cada parcela, que se incluyan en el Proyecto con el contenido del Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

La Alineación Oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las Alineaciones Oficiales de las parcelas.

La Solicitud deberá ir acompañada de un Plano de Situación y un Plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotes necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la Alineación será reflejada, por el Técnico Municipal sobre esos planos se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8.- Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación viene establecida en los Artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9.- Declaración de Estado Ruinoso.

El Artículo 183.2 y 5 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante, lo previsto en el Artículo 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10.- Obra Menor.

A los efectos previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendrán la consideración de Obra Menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - * La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3. D).
 - * El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge un listado, limitativo, de las obras que tendrán la consideración de Obra Menor, sometidas a Licencia previa municipal.

A/ Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en Licencia de Obras Mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a Licencia de Obras Mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.

B/ Obras auxiliares de la construcción.

- Establecimientos de vallias o aceras de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado Licencia de Obra Mayor.
- Acodamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- 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.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C/ Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por Licencia de Obras Mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

D/ Obras en las parcelas y en la vía pública.

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m2.) de superficie total.
- **Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.**

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de Licencia.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.