

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

La aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal se llevará según las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan de Ordenación Municipal 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, así como de cualquier otro establecido en aplicación de la Legislación Urbanística o Sectorial.

3.1.3.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan de Ordenación Municipal así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación y se establece en la Legislación Urbanística.

ART. 3.2. TIPOS 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 para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del Plan de Ordenación Municipal, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

3.2.2. Tipos.

Los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística que pueden desarrollar el presente Plan de Ordenación Municipal son los establecidos en la Legislación Urbanística:

- a) Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- b) Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.
- c) Los Planes de ordenación territorial y urbanística:

Los Planes de ordenación territorial y urbanística pueden ser:

A) Supramunicipales:

- a) Los Planes de Ordenación del Territorio, de carácter integral o sectorial, que establecen directrices de coordinación territorial para la formulación de los diferentes instrumentos de ámbito espacial menor.
- b) Los Proyectos de Singular Interés.

B) Municipales:

- a) Los Planes de Ordenación Municipal, que definen la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, así como la ordenación detallada del suelo urbano y del urbanizable de ejecución prioritaria y la ordenación del suelo rústico conforme a su régimen propio, en los Municipios que deban contar con este tipo de Planes; y los Planes de Delimitación del Suelo

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Urbano, en los Municipios exentos del deber de formulación de los anteriores, que suplen la función propia de éstos.

b) Los Planes Parciales, que desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.

c) Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante.

d) Los Estudios de Detalle, que complementan o adaptan determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico, en ámbitos espaciales no superiores a una manzana o unidad urbana equivalente.

C) Especiales:

Los Planes Especiales desarrollan, complementan o, incluso, modifican el planeamiento territorial o urbanístico, cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.

Los proyectos que pueden desarrollar el presente Plan de Ordenación Municipal son además de los establecidos en la Legislación Urbanística, los siguientes; para los cuales estas normas establecen determinaciones específicas:

- Proyectos de urbanización y de obras públicas ordinarias.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A. Contenido:

Los planes especiales desarrollan, complementan o, incluso, modifican el planeamiento territorial o urbanístico, cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial. Habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos y como mínimo el mismo grado de detalle y las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. El contenido mínimo será el establecido en la Legislación Urbanística.

Podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

Con las mismas finalidades señaladas en el apartado anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

B. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán según el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística.

C. Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en la Legislación Urbanística.

3.2.4. Ordenanzas Municipales de la edificación y la urbanización.

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de régimen local y se adecuarán a lo establecido en la LOTAU, (artículo 16 y concordantes).

El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.

3.2.5. Planes Parciales.

Objeto:

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en estos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

A. Contenido.

Cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrá las determinaciones fijadas por la Legislación Urbanística, y entre otras las siguientes:

- a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación Municipal y según la Legislación Urbanística.
- b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual puesta en servicio de cada una de ellas.
- d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a lo establecido en la Legislación Urbanística.
- e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

B. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística.

C. Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en la Legislación Urbanística.

3.2.6. Estudios de Detalle.

A. Contenido.

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en la Legislación Urbanística, debiendo comprender como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa.

Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a) Las alineaciones y las Rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.

B. Tramitación.

Los estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación, si procediera, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.

C. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en la Legislación Urbanística.

3.2.7. Proyectos de Urbanización y de obras públicas ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en uno a varias fases, de un área.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras públicas ordinarias, según lo previsto en la Legislación Urbanística y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 10 de estas Normas (Condiciones Generales de Urbanización) y lo establecido en el Capítulo 11 en la ordenanza correspondiente para la Red Viaria.

A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Legislación Urbanística, además de las siguientes:

- a) Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- b) Determinaciones del Planeamiento Urbanístico para el ámbito del proyecto.
- c) Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la ordenanza correspondiente.
- d) Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- e) Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- f) En obras públicas ordinarias, determinación de la cuantía de las cuotas de urbanización, en su caso.

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 mínima del 7% del presupuesto de Proyecto de Urbanización, siempre de conformidad con la Legislación Urbanística. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

C. Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en la Legislación Urbanística.

3.2.8. Programas de Actuación Urbanizadora.

A. Contenido.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán las determinaciones que establece la Legislación Urbanística.

B. Tramitación y Formulación.

Serán formulados por la Administración competente o bien por un Urbanizador que puede ser o no propietario del suelo objeto de la actuación. Serán conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

3.2.9. Proyectos de Reparcelación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refiere la Legislación Urbanística.

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 la Legislación Urbanística.

3.2.10. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales así como para aquellas actuaciones contempladas en la Legislación Urbanística o Sectorial se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Legislación de Expropiación Forzosa y a lo regulado en la Legislación Urbanística.

Si se trata de actuaciones en Suelo urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo Rústico será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

A. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación.

Su contenido será el siguiente:

- a) Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- b) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

- c) Plano de situación en relación con el término municipal, a escala 1:10.000, o más detallada, sobre cartografía actual.
- d) Plano topográfico 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 o 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 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500. Incluso Cédulas Urbanísticas correspondientes cuando así lo exija el Ayuntamiento.
- e) 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 Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el presente Plan de Ordenación Municipal y en la Legislación Urbanística.

3.2.12. Proyectos de edificación.

1. Documentación.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento y urbanización que les fuese de aplicación.

Estarán redactados por Técnico Superior y visados por el Colegio Oficial correspondiente conforme a lo dispuesto en la Legislación General de la Edificación.

Contendrán las suficientes especificaciones técnicas como para que puedan ser dirigidas por técnico distinto al que la redactó, además de las siguientes:

- a) Determinaciones del Plan de Ordenación Municipal y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- b) Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Los proyectos de edificación constarán de:

- a) Memoria.
- b) Pliego de Condiciones.
- c) Presupuesto y mediciones.
- d) Planos.
- e) Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales de edificación definidas en el Capítulo 9 de estas Normas Urbanísticas.

2. Clasificación de las obras de edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Se consideran los tipos definidos en el Artículo 9.2. de estas Normas Urbanísticas.

3.- Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia municipal.

Para iniciar la tramitación deberá presentarse ante el Ayuntamiento ejemplar del Proyecto de Ejecución debidamente diligenciado y compromiso escrito de los técnicos superiores y medios que vayan a dirigir la obra.

3.2.13. Proyectos de obra menor.

Tendrán la consideración de obra menor los que por su escasa complejidad o nivel técnico, siempre que no comprometan la seguridad de las personas o bienes, no resulte necesario la redacción de un proyecto de edificación ni la asistencia de un técnico cualificado.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Descripción de las obras a realizar con realización de materiales de acabado.
- c) Presupuesto real de la obra.
- d) Croquis acotado, en caso necesario, de las obras a realizar.

ART. 3.3. LA EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

3.3.1. La ejecución y la inspección.

A) Las esferas de actuación pública y privada.

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

- a) La actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.
- b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.

2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.

B) El contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

1.- La ejecución del planeamiento territorial y urbanístico comprende:

- a) La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Actuación Urbanizadora.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

E) Las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

Las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa en virtud de lo establecido en el artículo 129 de la LOTAU por la Administración actuante de las obras públicas y la percepción por ésta, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización, en los siguientes términos:

- a) En el suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, pudiendo el Municipio encomendar la gestión de la ejecución en la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el artículo 11 de la LOTAU de convenio al efecto.
- b) En el suelo urbano de los restantes Municipios, cuando no se hayan delimitado unidades de actuación conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45 de la LOTAU.

F) La ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

G) Las actuaciones edificatorias.

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.
2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado previsto en el número 2 del artículo 45 de la LOTAU y sujeto al régimen dispuesto por el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69 de la misma Ley.
3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:
 - a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.
 - b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.

3.3.2.- La organización y el orden del desarrollo de la ejecución.

A) La organización temporal de la ejecución del planeamiento.

El Plan de Ordenación Municipal puede determinar la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras. Asimismo el Plan puede fijar plazos máximos para la edificación de los solares o, en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente.

En defecto de determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico sobre plazos, éstos podrán fijarse por el Municipio para unidades de actuación o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores o unidades de actuación de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación.

B) El incumplimiento de los plazos máximos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar establecidos conforme al apartado anterior determinará la posibilidad de la expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con el procedimiento establecido en la Legislación.

3.3.3.- Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

A) La gestión directa, propia y cooperativa.

1. El Municipio podrá utilizar para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. Bien de forma autónoma e en cooperación con otras Administraciones y Organismos Autónomos.
2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, dichas Administraciones podrán, además:
 - a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.
 - b) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3.3.4.- Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución.

A) La plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y la proyectación de la urbanización.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

- a) El planeamiento urbanístico idóneo conforme a la Legislación para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.
- b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.
- c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

B) Los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.
2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:
 - a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
 - c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

- d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

- a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
Por causas excepcionales y previo informe favorable del Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.
- c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4. 1. Una alternativa técnica conformada por:

- a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.
- b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:
 - 1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
 - 2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
 - 3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
 - 4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
 - 5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2 En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que apoyen la alternativa, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.
- c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.
- d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

5. Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

- a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

- b) La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

- c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar por que se tramite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

- d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

- e) Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación estatal aplicable.

3.3.6.- La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de Reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico tramitado conforme a la legislación urbanística.
- c) Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la Reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización. Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

4. El ámbito espacial de la actuación urbanizadora en régimen de obras públicas ordinarias podrá delimitarse en el proyecto de urbanización.

3.3.7.- La ejecución en actuaciones edificatorias.

A) La edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme a esta Ley, la precisa orden de ejecución. Dichos plazos no podrán superar los dieciocho meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

B) Los presupuestos de la edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:
 - a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.
2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

C) La expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración actuante para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario según lo establecido en la Legislación Urbanística.

3.3.8.- La conservación de obras de urbanización

A) El deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria.
2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

B) La recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
2. La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.
3. A la solicitud de recepción de las obras se acompañará la documentación técnica que recoja con suficiente detalle el estado final de ejecución de las obras, certificado final y aquellos documentos que el Ayuntamiento considere necesarios para la acreditación de la situación legal de las obras.

3.3.9.- La conservación de obras edificación y de bienes inmuebles.

A) El deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.

En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

B) La inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.
2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

C) La situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Legislación.

D) Las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

1. El municipio y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

El municipio estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de multas de acuerdo con la Legislación Urbanística.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con la Legislación Urbanística.

E) Las Áreas de rehabilitación preferente.

El Municipio y la Junta de Comunidades podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica de acuerdo con la Legislación Urbanística.

F) La ruina física inminente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

ART. 3.4. CONTROL DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE LA ORDENACIÓN. LICENCIAS.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerado en la Legislación Urbanística y en el presente Plan de Ordenación Municipal.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal por órganos del Estado en entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, salvo lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

3.4.2. Régimen General.

El régimen de control de las actividades objeto de la ordenación, así como el régimen de licencias, en general, se regirán por la Legislación Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan de Ordenación Municipal.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la Reglamentación de Servicios de las Corporaciones Locales y a la Legislación Urbanística.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente, visado por el colegio profesional competente.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. Licencias de Parcelación.

Es parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbano o urbanizable por el Plan de Ordenación Municipal, así como lo especificado en la Legislación Urbanística para el suelo rústico. En suelo Rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. 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.

La Licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de fincas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

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

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto la Legislación Urbanística, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por Técnico competente realizadas de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige la Legislación Urbanística.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de Proyecto de Edificación suscrito y visado por Técnico competente ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a las parcelas, según el tipo de obra que estas Normas Urbanísticas contemplan para suelo urbano, y que se expresan en el Art. 9.2 de estas Normas; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento del catálogo.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto la parcela correspondiente no reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

La solicitud de estas obras, deberá acompañarse de aquellas exigencias que estas Normas establecen para cada tipo de obras en suelo urbano (Art.9.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrán en todo caso como mínimo:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicado la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de 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 señalen en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales, textura y color de los acabados que se van a utilizar.
4. Presupuesto Real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

E. Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el artículo 9.2 para este tipo de obras, como mínimo, testimonio de archivo, fotografías del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F. 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 la Legislación Urbanística y demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones y calificaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones o calificaciones con arreglo a otra legislación específica o se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo Rústico, así como en todos aquellos definidos por la Legislación Urbanística, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a regímenes de calificación urbanística previa de los órganos urbanísticos competentes.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción, ambas licencias son independientes y su función diferente.

La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y especialmente la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso, con la normativa aplicable.

En lo que se refiere a caducidad y prórroga de la licencia se estará a lo dispuesto en la Legislación urbanística.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin 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 a la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan de Ordenación Municipal, o instrumento urbanístico de desarrollo, en que se basa. Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se presentará solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordarán 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. Los usos dotaciones sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público (comercial u hotelero). En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública si la tuviere.

El cambio de uso se tramitará como modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal, a excepción del cambio de uso dotacional a otro dotacional público.

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

- A. Si el edificio está protegido o incluido en la ordenanza de conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la ordenanza de conservación de la edificación.
- 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 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 la Legislación Urbanística, 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 desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir la concesión de licencias de parcelación, la presentación junto con el proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. 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 respecto a 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 las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

En caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

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

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de usos del suelo, edificación, o instalación erigida a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen la seguridad, salubridad y ornato públicos y siempre que sean acordes con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal.

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

Su regulación viene establecida en la Legislación Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

La Legislación Urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo; así como el procedimiento para su declaración.

No obstante lo previsto en la Legislación Urbanística, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3.4.10. Obra menor.

A los efectos previstos en el Plan de Ordenación Municipal tendrán la consideración de obra menor, aquella que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

Que la obra o instalación prevista cumpla con lo establecido en el presente Plan de Ordenación Municipal, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectarse 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 o cosas, no resulte 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 deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el punto 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 una lista, limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

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

1. Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.
3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
5. Colocación de postes de todo tipo.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.- Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas de protección de obras.
2. Construcción de puentes, andamios y similares.
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
4. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
5. Realización de trabajos de nivelación o retirada de escombros 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.
6. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estéticas.
2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
3. Reparación de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados de interés histórico-artístico.
5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
6. Colocación de rejas.
7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
10. Ejecución de aseos en viviendas y locales existentes.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
12. 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 obra mayor.
13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en vía pública.

1. Establecimiento de vallas y cercas definitivas.
2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cuarenta metros cuadrados (40 m²) de superficie total.
3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.