

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE
PRIEGO (CUENCA)

NORMAS DE TRAMITACIÓN

1.- . GENERALIDADES	7
1.1.- ACTIVIDADES REGULADAS	7
1.2.- NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN.....	7
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	8
2.1.- EXAMEN DE DOCUMENTOS	8
2.2.- OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS, FOTOCOPIAS, ETC.	8
2.3.- CONSULTAS	8
2.4.- CÉDULAS URBANÍSTICAS.....	8
3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	9
3.1.- DEFINICIÓN	9
3.2.- FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAUR)	9
3.3.- OBJETIVOS BÁSICOS	9
3.4.- TRAMITACIÓN DE PAUS DE INICIATIVA PARTICULAR O A DESARROLLAR POR GESTIÓN INDIRECTA.....	9
3.5.- TRAMITACIÓN DE PAUR DE EJECUCIÓN DIRECTA	11
3.6.- CONTENIDO DOCUMENTAL	11
3.7.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS PAUR	11
4.- TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES	11
4.1.- OBJETO	11
4.2.- FORMULACIÓN	11
4.3.- DETERMINACIONES	11
4.4.- ORDENANZAS.....	12
4.5.- DOCUMENTACIÓN.....	12
4.6.- MODIFICACIONES	12
5.- ESTUDIOS DE DETALLE	12
5.1.- FUNCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	12
5.2.- CONTENIDO SUSTANTIVO	13
5.3.- CONTENIDO FORMAL	13
5.4.- PROMOCIÓN.....	13
5.5.- TRAMITACIÓN	14
5.6.- DOCUMENTACIÓN.....	14
6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	14
6.1.- DEFINICIÓN	14
6.2.- CLASIFICACIÓN	14

6.3.-	RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO	14
6.4.-	CONTENIDO	15
6.5.-	DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN INTEGRALES 15	
6.6.-	MEMORIA Y ANEJOS.....	15
6.7.-	PLANOS	16
6.8.-	PLIEGOS DE CONDICIONES	16
6.9.-	PRESUPUESTO	16
6.10.-	DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	17
6.11.-	DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIOS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS	17
6.12.-	DOCUMENTACIÓN	17
6.13.-	TRAMITACIÓN	17
6.14.-	MODIFICACIONES	17
<u>7.- REPARCELACIÓN</u>		<u>17</u>
7.1.-	DEFINICIÓN	17
7.2.-	CESIONES	17
7.3.-	OBJETIVOS	18
7.4.-	PROCEDIMIENTO	18
7.5.-	CRITERIOS PARA LA REPARCELACIÓN.....	18
<u>8.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN</u>		<u>18</u>
8.1.-	DEFINICION	18
8.2.-	CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	19
8.3.-	OBRAS EN LOS EDIFICIOS.....	19
8.4.-	OBRAS DE DEMOLICIÓN.....	21
8.5.-	OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.....	21
8.6.-	PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	21
8.6.1.-	DEFINICIÓN Y CLASES-	21
8.6.2.-	CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	22
<u>9.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES ..22</u>		
9.1.-	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	23
9.2.-	CLASES DE SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	23
9.3.-	RÉGIMEN DE OBRAS Y DE USOS EN LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	23
<u>10.- TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.....</u>		<u>24</u>
10.1.-	DEFINICIÓN	24
10.2.-	CLASES	24
10.3.-	PROCEDIMIENTO.....	25
10.4.-	INSCRIPCIÓN.....	25

11.- ALINEACIONES, TRAZADOS Y RASANTES	25
11.1.- SOLICITUD DE ALINEACIÓN Y RASANTE.....	25
11.2.- SOLICITUD DE TIRA DE CUERDAS Y EJECUCIÓN DE LA MISMA	25
11.3.- SOLARES CON ALINEACIÓN INTERIOR	26
11.4.- SERVIDUMBRES.....	26
12.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.....	26
12.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE OBRAS	26
12.2.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA	27
12.3.- CONTENIDO DE LA LICENCIA.....	27
12.4.- PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA	28
12.5.- LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO	28
12.5.1.- GARANTÍA.....	28
12.6.- ACTUACIONES CLANDESTINAS Y ACTUACIONES ILEGALES	28
13.- LICENCIAS DE PARCELA CIÓN Y SEGREGACIÓN	28
13.1.- SOLICITUD	28
14.- LICENCIAS DE OBRA	29
14.1.- CONDICIONES GENERALES.....	29
14.2.- VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRA	30
14.3.- OTRAS DISPOSICIONES SOBRE LICENCIAS DE OBRA Y URBANIZACIÓN.....	31
15.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	32
15.1.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	32
15.2.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	33
15.3.- ANUNCIO DEL COMIENZO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	33
15.4.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS	33
15.5.- EXTRACCIONES DE ÁRIDOS	34
15.5.1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	34
15.5.2.- ASPECTOS REFERENTES AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN A PRESENTAR	34
16.- LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN Y DERRIBO.....	35
16.1.- TIPOS.....	35
16.2.- SOLICITUD DE LICENCIA	36
16.3.- DOCUMENTACIÓN LICENCIA DE OBRA	36
16.4.- OBRAS DE AMPLIACIÓN O REFORMA QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO	38

16.5.-	OBRAS MENORES	38
16.6.-	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBOS ESTRUCTURALES	39
17.-	RUINAS.....	40
17.1.-	DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO	40
17.2.-	OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	40
17.3.-	RUINA INMINENTE	40
17.4.-	PAGO DE DERECHOS MUNICIPALES	41
18.-	VALLADO DE OBRAS	41
18.1.-	VALLADO DE OBRAS	41
18.2.-	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	41
19.-	EJECUCIÓN DE OBRAS	41
19.1.-	CONDICIONES	41
19.2.-	DIRECCIÓN FACULTATIVA	42
19.3.-	RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACIÓN DE TÉCNICOS	42
19.4.-	CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA	43
19.5.-	MODIFICACIONES DEL PROYECTO	43
19.6.-	DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN	44
19.7.-	INSPECCIONES	44
20.-	CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES	44
20.1.-	CONCLUSIONES DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.....	44
21.-	LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES	46
21.1.-	ACTOS SUJETOS	46
21.2.-	LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN	46
21.2.1.-	OBJETO	46
21.2.2.-	INSPECCIÓN	46
21.3.-	LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES.....	47
21.3.1.-	CONSULTAS	47
21.3.2.-	INSPECCIÓN	47
21.3.3.-	TIPOS DE ACTIVIDADES	47
21.3.4.-	DOCUMENTACIÓN	47
22.-	ÓRDENES DE EJECUCIÓN	48
22.1.-	DEFINICIÓN	48
22.2.-	SUPUESTOS DEL DICTADO DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	49
22.3.-	REQUISITOS DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN	49

22.4.-	PROCEDIMIENTO	49
22.5.-	INCUMPLIMIENTO	49

1.- . GENERALIDADES

1.1.-..... ACTIVIDADES REGULADAS

Las actividades que se regulan en estas normas son las siguientes:

- Información urbanística.
- Programas de Actuación Urbanizadora.
- Planes Parciales y sus modificaciones.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización y sus modificaciones.
- .. Reparcelaciones.
- .. Proyectos de obras de Edificación
- .. Incidencia del Planeamiento sobre situaciones preexistentes (fuera de ordenación)
- Transferencias de Aprovechamiento.
- Alineaciones y rasantes.
- .. Licencias de:
 - .. Parcelación y segregación.
 - .. Obra.
 - .. Urbanización y movimiento de tierras.
 - .. Edificación y derribo.
 - .. Ruinas.
 - .. Vallado.
 - .. Movimientos de tierras.
 - .. Licencias de uso y actividad:
 - .. Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades
 - .. Licencias de primera ocupación.

1.2.-..... NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia y a la normativa específica que, dentro del ámbito de sus competencias redacte el Ayuntamiento de Priego. Con carácter subsidiario se redactan estas Normas, se incluyen las especificaciones señaladas a continuación, y concretadas en los artículos siguientes de estas Normas de Tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias señaladas en el artículo 1 que deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario, deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento.

2. Los informes evacuados a instancia de parte, expedición de licencias y otros documentos así como las copias de planos y similares devengarán los derechos y tasas correspondientes.

3. En los proyectos y certificados técnicos exigidos para algunas solicitudes en los artículos siguientes se consignará el nombre y dirección del facultativo competente, y la documentación deberá ser visada en el Colegio Oficial correspondiente.

4. Toda la documentación se presentará en formato normalizado A -4 (UNE). Los planos serán doblados a dichas dimensiones.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.-..... EXAMEN DE DOCUMENTOS

Se efectuará en las oficinas municipales en la unidad técnica o administrativa que el Ayuntamiento determine.

2.2.-..... OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS, FOTOCOPIAS, ETC.

Se solicitarán en las oficinas municipales, en la unidad técnica o administrativa que el Ayuntamiento determine y serán expedidas previo pago de su importe.

2.3.-..... CONSULTAS

a) Las consultas verbales se efectuarán en las Unidades Técnicas o Administrativas que tengan atribuida la función objeto de la consulta, dentro del horario general de oficinas o del especial que al efecto se establezca.

b) Las informaciones formalizadas por escrito se ajustarán a los siguientes trámites:

1. Solicitud del interesado en la que se especifiquen los datos urbanísticos que se desee obtener, y autoliquidación.

2. Informe del Técnico correspondiente, en el que se dará respuesta a la petición formulada.

3. Salvo que la información se solicite certificada, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente, será contestada por el Concejal responsable.

4. Comunicación de la información resultante por el Secretario General, salvo que hubiera incertidumbre sobre todos o parte de los datos relativos a la situación urbanística, en cuyo caso se elevará el expediente a la Comisión de Gobierno a fin de que decida sobre la interpretación que haya de darse a los aspectos no suficientemente explícitos.

2.4.-..... CÉDULAS URBANÍSTICAS

1. El Ayuntamiento creará una CÉDULA URBANÍSTICA -documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal que expedirá a petición de los interesados.

La Cédula Urbanística reflejará:

- .. Calificación y Clasificación del Suelo.
- .. Determinaciones urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal o de los planes de desarrollo.
- .. Requerimientos para hacer efectivo, en su caso, el derecho a edificar.
- .. Aprovechamiento tipo.
- .. Aprovechamiento privativo.
- .. Aprovechamiento real.
- .. Requerimiento y condiciones de vinculación con la ciudad.

Junto con la Cédula Urbanística podrá solicitarse un Certificado de Determinaciones de Aprovechamiento. Esta petición, efectuada en el impreso oficial y previo pago de las tasas que correspondan, incluirá junto con un plano catastral, un plano topográfico de la parcela a escala 1:200 acotado, especificando accesos y firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial con la referencia catastral de la misma.

2. SOLICITUD. Las solicitudes se formularán en impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal y que se presentarán debidamente reintegrados en el Registro del Ayuntamiento, suscritos por el solicitante.

3. OBLIGATORIEDAD DE LA CÉDULA URBANÍSTICA. Será preceptiva la presentación de cédula urbanística acompañando a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, de edificación en todo caso, y en aquellos otros que el Ayuntamiento considere conveniente. En dichos impresos se describirá con detalle la finca o sector de que se trate, con plano de emplazamiento a escala de 1:500 a 1:1.000 (terrenos no urbanos) diligenciado por el Servicio Municipal y redactado con base a las hojas existentes en el Ayuntamiento.

4. VALIDEZ Y CADUCIDAD. La validez de la cédula urbanística se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes en el momento de su expedición, sin que sea preciso su notificación.

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1.-..... DEFINICIÓN

Son instrumentos que determinan y organizan la actividad de ejecución del planeamiento, fijando la forma de gestión de éste.

3.2.-..... FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAUR)

De acuerdo con el Artículo 110.5 de la LOTAU podrán promover y formular PAURS:

- El municipio de Priego o cualquiera de los organismos o entidades de él dependientes.
- La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades de ella dependientes (para el desarrollo de competencias propias).
- Las restantes administraciones públicas para el ejercicio de sus competencias.
- Los particulares sean o no propietarios de los terrenos.
- Los propietarios agrupados en Asociaciones de Interés Urbanístico.

3.3.-..... OBJETIVOS BÁSICOS

Serán los explicitados en el Artículo 110.2 de la LOTAU.

3.4.-..... TRAMITACIÓN DE PAUS DE INICIATIVA PARTICULAR O A DESARROLLAR POR GESTIÓN INDIRECTA

Se efectuará conforme a lo dispuesto en los Artículos 120 y siguientes de la LOTAU. que se resume a continuación:

- 1.- Cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora.
- 2.- Si el Alcalde entendiera que debe desestimarse, lo comunicará al Pleno que podrá confirmar o contradecir la desestimación, continuando en este último caso con el procedimiento.
- 3.- Si el Alcalde entiende que debe ser estimada la someterá a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

Durante esta información pública y en los veinte días siguientes a su publicación, que deberá anunciarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, se podrán presentar no sólo alegaciones sino alternativas técnicas a la expuesta al público, con el contenido indicado en el Artículos 120.3 y 110 de la LOTAU.

Si en los diez primeros días de la exposición alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta de la inicial y prestara caución de ello, el periodo de exposición se prolongará durante veinte días después de manifestado el compromiso y depositada la caución. En todo caso, la exposición pública se prolongará al menos veinte días después de la presentación de la última alternativa concurrente.

NOTA.- Los particulares podrán optar por la tramitación alternativa, de iniciativa privada, prevista en el Artículo 121 de la LOTAU, depositando una copia de la propuesta en el Municipio acompañada de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

- 4.- Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica de entre las presentadas con las modificaciones parciales que estime oportunas. (El plazo para la resolución será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo)

En tanto Priego no alcance la población de 20.000 habitantes deberá solicitarse informe técnico a la Consejería de Urbanismo.

Cuando el adjudicatario no coincidiera con el promotor de la alternativa que sirvió de base al Programa podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario elegido asumiendo y garantizando los mismos compromisos garantías y obligaciones y solicitándolo en el plazo de diez días a partir de la notificación del acuerdo de adjudicación, salvo que la adjudicación se hubiera producido en base a las mayores posibilidades de colaboración con los propietarios del seleccionado.

- 5.- La adjudicación se formalizará mediante convenio entre el Ayuntamiento y el urbanizador.

- 6.- Podrá solicitarse la adjudicación preferente a favor de:

La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación en condiciones de ser aprobado conjuntamente con el PAUR, para todos los terrenos afectados suscrito por sus propietarios.

La proposición que acompañe Proyecto de Urbanización en condiciones de ser aprobado junto con el PAUR y refrendado o concertado con una Agrupación de Interés Urbanístico cuyos estatutos y acuerdos sociales estén expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.

En cualquier caso se priorizará la propuesta que se adapte mejor al ámbito y contenido del Plan de Ordenación Municipal.

- 7.- La publicación de la aprobación definitiva de un PAUR requerirá su previa presentación en el Registro de la Consejería de Urbanismo a que hace referencia el Artículo 124 de la LOTAU.

3.5.-..... TRAMITACIÓN DE PAUR DE EJECUCIÓN DIRECTA

La administración podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación, y la tramitación será la especificada para estos proyectos.

3.6.-..... CONTENIDO DOCUMENTAL

Los PAUR contendrán los documentos previstos en el Artículo 110 de la LOTAU que, en síntesis se resumen a continuación:

- 1.- Una alternativa técnica conformada por: (Art. 110 4.1)
 - a) Propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector.
 - b) Anteproyecto de Urbanización.
- 2.- Una propuesta de convenio urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento en el que se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. (Art. 110 4.2)
- 3.- Una proposición jurídico económica. (Art. 110. 4.3)

3.7.-..... APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS PAUR

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 122 de la LOTAU.

Cuando la proposición se acompañe de alternativa técnica con Proyecto de Reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto con el PAUR, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios y acompañado con Proyecto de Urbanización susceptible igualmente de ser aprobado junto con el PAUR, refrendado por o concertado con una Agrupación de Interés Urbanístico, se podrá solicitar la adjudicación preferente, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Artículo 123 de la LOTAU.

4.- TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES**4.1.-..... OBJETO**

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en el Plan de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con 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.

4.2.-..... FORMULACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 38.1.a) de la LOTAU podrán ser promovidos por los particulares en desarrollo de Programas de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o competidores por su adjudicación.

Sólo la Admón. podrá promoverlos de oficio y aprobarlos con anterioridad a los Programas.

4.3.-..... DETERMINACIONES

Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones previstas en el Artículo 26 de la LOTAU.

4.4.-..... ORDENANZAS

Los Planes Parciales se ajustarán a las ordenanzas de uso y volumen incluidas en el Plan General de Ordenación, pudiendo modificar las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del Artículo 24 de la LOTAU.

4.5.-..... DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales deberán contener la documentación especificada en el Artículo 30 de la LOTAU. Su contenido pormenorizado será el siguiente:

A) Información.

Información general del sector en relación con la ciudad y con el planeamiento de nivel superior.

Toda la documentación gráfica se entregará en soporte estable y en soporte digital compatible con el del Ayuntamiento.

B) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

C) Planos de Proyecto. Toda la documentación gráfica se entregará en soporte estable y en soporte digital compatible con el del Ayuntamiento.

Todos los Planos deberán llevar incorporados los siguientes elementos:

- . Delimitación del ámbito de planeamiento.
- . Orientación.
- . Escalas.
- . Representación topográfica de las curvas de nivel.

D) Normas Urbanísticas.

Reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada

E) Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

F) Los Planes Parciales que modifiquen el Plan de Ordenación Municipal deberán incluir la documentación complementaria fijada en el Artículo 39.8 de la LOTAU.

G) La innovación que pueda establecer los Planes Parciales se regirá por el régimen definido en el Art. 39 de la LOTAU.

H) Informes pertinentes de Impacto.

4.6.-..... MODIFICACIONES

Cualquier modificación de un Plan Parcial aprobado se ajustará a las mismas disposiciones que para su formación.

5.- ESTUDIOS DE DETALLE

5.1.-..... FUNCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo dispuesto en el Artículo 28 (LOTAU), los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

5.2.-..... CONTENIDO SUSTANTIVO

Los Estudios de Detalle pueden tener como objeto la previsión o el reajuste, según proceda de

- Las alineaciones y las rasantes.
- La ordenación y distribución de los volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan, lo cual significa:
 - a) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables asignados por el Plan a un conjunto de ellas, conforme a las determinaciones del mismo.
 - b) La definición del viario interior dentro de cada una de las zonas que el Plan considera como unidades de asignación de volúmenes.

Estas determinaciones no pueden dar lugar a:

- Una disminución de las dotaciones, de espacios libres y zonas verdes previstos en el planeamiento aunque podrán crear otras nuevas.
- Alteración de la calificación del suelo.
- Un incremento de aprovechamiento urbanístico.
- Un incumplimiento de las mismas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

5.3.-..... CONTENIDO FORMAL

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. MEMORIA.- Cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle.
- Objetivos pretendidos con el mismo.
- Justificación de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Determinaciones del Plan de Ordenación Municipal (y en su caso Parcial) o Plan Especial sobre la zona objeto del Estudio de Detalle:
 - .. Altura máxima permitida.
 - .. Edificabilidad.
 - .. Ocupación máxima.
 - .. Uso o usos predominantes.
- Determinaciones del Estudio de Detalle y justificación de que el mismo se sitúa dentro de los límites indicados en los artículos anteriores con un estudio comparativo de la edificabilidad del Plan General o Parcial y la del Estudio de Detalle (caso de reordenación de volumen).
- Cuadro resumen de características.

2. PLANOS.

- Plano de clasificación del suelo del Plan General (usos pormenorizados). Escala 1:2.000.
- Planos del Plan Parcial si procedieran. Escala 1:1.000.
- Planos que representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle. Escala mínima 1:500.

5.4.-..... PROMOCIÓN

Los Estudios de Detalle en suelo urbano previstos en el Plan de Ordenación podrán ser promovidos por cualquier interesado. Para el resto se estará a lo dispuesto en el Artículo 38.1.a) de la LOTAU.

5.5.-..... TRAMITACIÓN

Estos Planes y Proyectos se elaborarán y tramitarán de conformidad con lo establecido en el Artículo 38 de la LOTAU, que indica que no requerirán aprobación inicial previa al sometimiento a información pública.

5.6.-..... DOCUMENTACIÓN

Se presentarán cuatro ejemplares de los que uno se devolverá al interesado y otro se incluirá en el expediente, un tercero se remitirá a la Consejería de Urbanismo para su conocimiento y el cuarto quedará en la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento a efectos del otorgamiento de licencia.

6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

6.1.-..... DEFINICIÓN

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las Obras Públicas previstas en los Planes.

Toda obra pública de urbanización sea ejecutada en régimen de actuación urbanizada o edificatoria requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el BOP.

6.2.-..... CLASIFICACIÓN

Proyectos necesarios para actuaciones urbanizadoras, que se subdividen en tres tipos:

Proyectos de Urbanización Integrales.- Los que comprenden la totalidad de las obras necesarias para el desarrollo de Sectores o Unidades de Actuación, bien mediante Programas de Actuación Urbanizadora, bien mediante Obras Públicas Ordinarias.

Proyectos de Obras de Urbanización.- Los que no tienen por objeto desarrollar integralmente el conjunto de las determinaciones de un Plan, y, en todo caso las obras de reparación, conservación o mejora de los servicios urbanísticos.

Proyectos necesarios para las actuaciones edificatorias.- Aquellos cuyo contenido sean las obras complementarias de la edificación.

6.3.-..... RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO

1. En ningún caso, los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o la edificación.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar en ningún caso las previsiones del Plan de Ordenación, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

3. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se ha hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que se pretende ejecutar.

6.4.-..... CONTENIDO

1. Los Proyectos de Urbanización, según su categoría desarrollarán todos o alguno de los capítulos siguientes:
 - Pavimentación de calzadas, aparcamientos en la vía pública, acerado, viario para uso no motorizado y espacios libres.
 - Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
 - Redes e instalaciones de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Jardinería y mobiliarios en espacios libres.
 - Redes de gas, telefónica y otras si se estiman necesarias.
2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.
3. Los proyectos deberán resolver los enlaces con los Servicios Urbanísticos de carácter general y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.
4. En todo caso, las características y calidad deberán respetar las directrices y normas del Ayuntamiento.

6.5.-..... DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN INTEGRALES

Los proyectos de urbanización o de obras, debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente, estarán integrados, como mínimo por los siguientes documentos, debiendo demostrarse que alguno o algunos resultaren innecesarios:

- a) Estudio Geotécnico en urbanizaciones de superficie mayor a 10.000 m².
- b) Copia oficial diligenciada de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto que se pretende ejecutar.
- c) Memoria.
- d) Planos.
- e) Pliego de Condiciones.
- f) Presupuesto.

6.6.-..... MEMORIA Y ANEJOS

El documento número 1 del proyecto, MEMORIA, constituye la exposición de motivos de las soluciones adoptadas. Contendrá, como mínimo, los elementos que se enumeran a continuación, salvo justificación expresa de su innecesiedad:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Se dividirá, al menos en los siguientes capítulos:

- 1.1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN
- 1.2. ALCANTARILLADO
- 1.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO. Con redes independientes.
- 1.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los criterios de la Compañía Suministradora.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas con las excepciones autorizadas en la Norma N-IE.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, permisos, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes en cada momento, así como la normativa del Ayuntamiento y de la Compañía suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Deberá incluirse en el proyecto la supresión cuando proceda de los tendidos aéreos existentes.

1.5. ALUMBRADO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican en el cuadro correspondiente: Nivel Técnico (valores mínimos en servicio).

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como “adecuadas para conductores” y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros, excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes en cada momento y las Normas del Ayuntamiento.

6.7.-..... PLANOS

El documento número 2 del proyecto, PLANOS, incluirá todos los dibujos y croquis necesarios para el perfecto entendimiento, medición y ejecución de la obra.

6.8.-..... PLIEGOS DE CONDICIONES

Constarán de los documentos siguientes:

- Pliego de Condiciones Técnicas Generales.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

6.9.-..... PRESUPUESTO

Constará de los siguientes documentos:

- Mediciones y Cubicaciones.
- Justificación de precios.
- Presupuestos.

6.10.- DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Contendrán aquellos documentos de los descritos en el artículo anterior que sean necesarios para definir las obras de que se trate. En todo caso, incluirán memoria, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, pliego de condiciones y planos.

6.11.- DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIOS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Serán proyectos que podrán incluirse anexos al proyecto de edificación e incluirán aquellos documentos que fueran necesarios para definir las obras que se trate de realizar.

6.12.- DOCUMENTACIÓN

Se presentarán cuatro ejemplares, de los que uno se devolverá al interesado, otro se incluirá en el expediente y los restantes quedarán en la Sección de Urbanismo a efectos del otorgamiento de licencias, inspección técnica de las obras y posterior recepción técnica de las mismas, en su caso.

6.13.- TRAMITACIÓN

Los Proyectos de Urbanización Integrales se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a competencia e ntre iniciativas y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales.

Cuando se tramiten junto a Planes o PAURS será innecesaria la información pública separada.

Los Proyectos de Obra de Urbanización no requieren de exposición pública y bastará con la aprobación por la Comisión de Gobierno.

Los Proyectos Complementarios de la edificación, tampoco requerirán de información pública, tramitándose conjuntamente con el proyecto de edificación.

6.14.- MODIFICACIONES

Cualquier modificación del proyecto de urbanización se someterá a los mismos trámites que para su formación, se exceptúan las pequeñas correcciones de detalle y ajustes que no supongan variación sustancial.

7.- REPARCELACIÓN**7.1.- DEFINICIÓN**

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

7.2.- CESIONES

- a) Según la forma en que se sustituya el patrimonio afectado:
 - .. En suelo: Cuando el patrimonio de los propietarios se sustituye por solares.
 - .. Económica: Cuando el patrimonio se indemniza económicamente. Este segundo tipo sólo será admisible cuando no sea posible la realización de la parcelación material en todo o al menos en el 75% de la superficie de la Unidad, o cuando así lo acepten los propietarios de los 2/3 de la superficie de la Unidad.
- b) Según el acuerdo sobre la misma:
 - .. Voluntaria: Cuando se realiza de común acuerdo.
 - .. Forzosa: Cuando la imponga el Municipio.

7.3.-..... OBJETIVOS

La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
- b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.
- e) La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

El patrimonio de los propietarios se sustituirá por el solar o solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico:

- a) A que tenga derecho el propietario quedando sujeto al pago de los gastos de urbanización y gestión.
- b) A que tenga derecho el propietario una vez descontados los gastos de urbanización y gestión.
- c) Correspondiente a los propietarios de Sistemas Generales que hagan efectivo su aprovechamiento en la Unidad.

7.4.-..... PROCEDIMIENTO

- a) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
- b) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias mediante Certificado del Registro de la Propiedad de dominios y cargas.
- c) Audiencia por espacio de diez días a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto y los que resulten afectados por las modificaciones acordadas tras el periodo de exposición pública.
- d) Resolución de alegaciones y aprobación del Proyecto.
- e) Inscripción en el Registro.

7.5.-..... CRITERIOS PARA LA REPARCELACIÓN

Serán los especificados en el Artículo 93 de la LOTAU.

8.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**8.1.-..... DEFINICION**

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las condiciones de Protección del Patrimonio histórico y Natural, los Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y sus Relaciones con el Entorno, Condiciones de Usos y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

8.2.-..... CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

8.3.-..... OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del POM.
3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

A) *Obras de restauración*: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original, se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

B) *Obras de conservación*: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza de canalones y bajante, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

C) *Obras de consolidación*: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

D) *Obras de rehabilitación*: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o

alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

D-1) *Obras de acondicionamiento*: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

D-2) *Obras de reestructuración* : Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas ,pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

- *Reestructuración Puntual*: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:
 - Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
 - La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
 - Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.
 - *Reestructuración Parcial*: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:
 - Construcción de entreplantas.
 - Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento(50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
 - Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
 - Apertura de los patios mínimos.
 - Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.
 - *Reestructuración General*: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o espacio libre de uso público.
- Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

E) *Obras exteriores*: Son las obras que afectan de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a ala volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la

sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

- F) *Obras de Reconfiguración* :Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

8.4.-..... OBRAS DE DEMOLICIÓN.

- 1) Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:
 - A) *Demolición Total*: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
 - B) *Demolición Parcial*: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

8.5.-..... OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

- 1) Comprenden los siguientes tipos de obra:
 - A) *Obras de sustitución*: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
 - B) *Obras de Nueva Planta*: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
 - C) *Obras de ampliación*: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación el volumen construido.
 - D) *Obras especiales*: Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos.
 - i) *Obras de reconstrucción*: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad -
 - ii) *Obras de recuperación tipológica*: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

8.6.-..... PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

8.6.1.- DEFINICIÓN Y CLASES-

- A) Los efectos de esta Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.
Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1) *Actuaciones estables*: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- A) La tala de árboles y la plantación de masa arbóreas -
- B) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- C) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el art. 6.2.10.
- D) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- E) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- F) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- G) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- H) Instalaciones exteriores, propias de las actividades, extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- I) Vertederos de residuos o escombros .
- J) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos de materiales y de maquinaria.
- K) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- L) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2) *Actuaciones provisionales*: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- A) Vallados de obras y solares.
- B) Sondeos de terrenos.
- C) Apertura de zanjas y calas.
- D) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- E) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- F) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- G) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

8.6.2.- CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de esta Norma.

9.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES

9.1.-..... EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

9.2.-..... CLASES DE SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. El presente P.O.M, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

A. Fuera de ordenación totalmente incompatible (FOTI) : Que tendrá lugar en cualquier clase de suelo y en los siguientes casos:

- 1.-En aquellos edificios que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
- 2.-Que ocupen terrenos afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, y cuyas características fueran incompatibles con dicho uso dotacional.
- 3.-Los edificios o instalaciones destinados a usos incompatibles con el medio ambiente o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y/o salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
- 4.-Los comprendidos en ámbitos que requieran la elaboración de PAU en tanto este instrumento de ejecución declare la adecuación en todo o en parte de la edificación a la ordenación prevista en los mismos.
Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatible.

B. Fuera de ordenación parcialmente incompatible (FOPI) : Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado A) precedente.

9.3.-..... RÉGIMEN DE OBRAS Y DE USOS EN LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

1.En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación totalmente incompatible (FOTI):

- a) En este tipo de edificios o instalaciones y en aplicación del art. 24 LOTAU solo se autorizarán las obras de mera conservación que garanticen la seguridad, salubridad y ornato público y las destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuando esto fuera posible., condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del P.O.,M, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades. A estos efectos no se considerarán cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

e) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reforma o ampliación estructural y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatible (FOPI):

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reforma o ampliación estructural que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

d) Excepcionalmente y previa consulta vinculante, se permitirán obras de reforma o ampliación estructural cuando por las características de la parcela y grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el POM.

10.- TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

10.1.- DEFINICIÓN

Es el traslado de todo o parte del aprovechamiento de una parcela a otra diferente que cuente con excedente.

10.2.- CLASES

El Plan de Ordenación Municipal de Priego distingue dos clases de transferencias:

Transferencia estricta, contemplada en el Artículo 73 de la LOTAU por la que los propietarios de una parcela o solar transfieren la totalidad del aprovechamiento privativo a otra u otras parcelas que cuenten con excedente. La validez de la transferencia exige la cesión gratuita al Municipio libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido.

Transferencia asimilada. Es la concentración de todo o parte del aprovechamiento de una parcela en otra diferente que cuente con excedente cuando por las determinaciones del Plan el Aprovechamiento

Urbanístico es inferior al privativo (deducido del aprovechamiento tipo). No requiere la cesión al Ayuntamiento del suelo parte de cuyo aprovechamiento se transfiere.

10.3.- PROCEDIMIENTO

En la solicitud de transferencia deben aportar:

1. Plano de localización de las parcelas receptora y transmisora con descripción e identificación catastral.
2. Cédula Urbanística de ambas parcelas.
3. Escritura de propiedad de ambas parcelas.
4. Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad de ambas parcelas.
5. Caso de tratarse de transferencia entre parcelas de diferentes propietarios, propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública.

El Municipio una vez examinada la solicitud y leídos los informes técnicos correspondientes, aprobará, en su caso, la transferencia.

10.4.- INSCRIPCIÓN

Tanto la transferencia como la incorporación, en su caso, de patrimonio municipal del suelo, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

11.- ALINEACIONES, TRAZADOS Y RASANTES

11.1.- SOLICITUD DE ALINEACIÓN Y RASANTE

Cuando se trate de realizar obras de nueva planta o de reforma y ampliación estructural y/o ampliación de obra existente y, en general, de obras que supongan aumento de la superficie edificable en una parcela, será preceptiva la solicitud de Alineación Oficial y determinaciones de aprovechamiento.

Para esta petición, efectuada en el impreso oficial y previo pago de las tasas que correspondan, junto con el plano de situación citado en el artículo anterior, se adjuntará plano topográfico de la parcela a escala 1:200 firmado por técnico competente y con la referencia catastral de la misma.

11.2.- SOLICITUD DE TIRA DE CUERDAS Y EJECUCIÓN DE LA MISMA

Con carácter previo al inicio de la construcción deberá solicitarse en el impreso correspondiente la tira de cuerdas o señalamiento sobre el terreno de la Alineación Oficial.

Dicho señalamiento se ajustará a las siguientes normas:

1º. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

- a) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.
- b) El pago de los derechos o tasas correspondientes.

2º. La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

3º. Podrán asistir al acto de replanteo con el técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Si personado el técnico en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo a) del párrafo 1, se declarará desierto el acto.

De la misma forma se actuará de no comparecer la representación de la propiedad sin haberse previamente excusado o justificado su ausencia.

4°. Personado el propietario o representante, el técnico municipal procederá a aprobar el replanteo efectuado en el terreno por el propietario, de las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél mediante clavos o estacas.

5°. Rasante: La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, o al bordillo de la acera y/o al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

6°. Las alineaciones y rasantes se harán constar en el plano citado en el artículo 11.1 que se unirá al expediente junto con el Acta, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad (en señal de conformidad) el cual recibirá copia autorizada del mismo.

11.3.- SOLARES CON ALINEACIÓN INTERIOR

En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto en la alineación a fachada como en la posterior, con el mismo rigor previsto en los artículos anteriores, e igualmente acatará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

11.4.- SERVIDUMBRES

a) De paso.

Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

b) Luces y vistas.

Se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

12.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS

12.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE OBRAS

Están sujetos a la obtención de licencia de obras, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

- ñ) La instalación de invernaderos.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas anteriormente, incluso cuando se efectúen en zonas aeroportuarias, ferroviarias, etc. y aun cuando sobre el acto de que se trate exija autorización de otras Administraciones Públicas.

Los actos de aprovechamiento y uso de suelo no incluido en el ámbito del Artículo 165 de la LOTAU estarán sujetos a comunicación previa regulada por el Artículo 158 de la citada Ley.

12.2.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA

1. Las licencias no podrán ser invocados por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

12.3.- CONTENIDO DE LA LICENCIA.

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

2) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan, en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio y/o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

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

5) A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra disposición de la obra o instalación autorizada.

12.4.- PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 166 de la LOTAU.

12.5.- LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO

Los actos de aprovechamiento en suelo rústico deberán estar legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

Las licencias en suelo rústico se regularán por lo dispuesto en los artículos 63 a 66 de la LOTAU.

La licencia se concederá por un plazo determinado con los plazos que establezca la LOTAU para cada tipo de actividad.

Con independencia de lo anterior y de la documentación necesaria para cada tipo de actividad toda solicitud de uso, edificación o actividad en suelo rústico deberá ir acompañada de:

Certificado de técnico competente en la actividad, uso o edificación de que se trate, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el P.O.M.

En aquellos casos en los que el Ayuntamiento considere necesario, además de lo anterior deberá acompañarse de :

- a) Alta en el Censo del IAE en el epígrafe correspondiente a la actividad que se pretende realizar con una antigüedad de dos años anterior a la fecha de la solicitud.
- b) Declaración de la Renta de los dos últimos años en la que se refleje los ingresos procedentes de actividades en el sector agrario.
- c) En cumplimiento de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental.

12.5.1.- GARANTÍA.

Los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación aplicable a la Administración Municipal, por un importe del 3 % del coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar , sin cuyo requisito no podrán dar comienzo los actos de calificación y licencia que legitimen estas obras o trabajos, con el fin de afianzar el cumplimiento de aquellas.

12.6.- ACTUACIONES CLANDESTINAS Y ACTUACIONES ILEGALES

Se estará a lo dispuesto en los Artículos 178 y 179 de la LOTAU, respectivamente.

13.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN

13.1.- SOLICITUD

Las solicitudes de licencia de parcelación y/o segregación se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria que haga referencia al Plan, que establezca las condiciones de la parcelación; se describirá la finca a parcelar; se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización y linderos claramente descritos.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala 1:500 en Suelo Urbano y 1:1.000 en resto del Término Municipal.

d) Plano topográfico de información a escala 1:1.000 ó 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación a la misma escala.

f) La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

14.- LICENCIAS DE OBRA

14.1.- CONDICIONES GENERALES

1. Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

a) Satisfacer las tasas por concesión de licencias urbanísticas, para lo cual se practicará una autoliquidación en el momento de la solicitud y una complementaria una vez concedida la licencia.

b) Satisfacer los requerimientos y condiciones recogidas en el documento de vinculación con la ciudad.

c) Instalar y mantener en buen uso las vallas y protecciones de obra.

2. Para responder del cumplimiento de lo autorizado en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará para cada tipo de ellas, si lo cree necesario, la fianza a depositar por el solicitante y el momento temporal en que deberá efectuarse el depósito. En caso de que deba depositarse previamente a la solicitud de licencia el cálculo de su importe se efectuará por el solicitante en una autoliquidación. Antes de la concesión de la licencia de primera ocupación se regularizará definitivamente el importe de la misma.

3. La licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

4. Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reúne todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos que careciere en forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

El compromiso para la cesión de viales que hayan sido fijados previamente en el señalamiento de línea, así como las obras de urbanización a que hubiera lugar con cargo a la propiedad, deberá presentarse simultáneamente con la solicitud de licencia de obra.

5. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Por escrito dirigido a la Alcaldía, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento, se comunicará la fecha de iniciación de las obras, acompañando la correspondiente certificación de Facultativo superior e indicándose el nombre del Técnico que participa en las mismas, caso de variación con respecto al indicado en la solicitud.

Sin perjuicio de la posibilidad de realizar otras inspecciones y comprobaciones, las obras serán inspeccionadas en los siguientes momentos:

a) En el replanteo.

- b) Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja.
- c) Cuando estén totalmente terminadas para expedición de la licencia de primera ocupación.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, el constructor, con el visto bueno del Facultativo director de las obras, comunicará al Servicio Técnico Municipal la fecha prevista de terminación de las fases a) y b) de las indicadas, con una antelación mínima de 15 días.

- 6. En las obras deberá colocarse en lugar visible una placa cartel de identificación administrativa según modelo oficial del Ayuntamiento, convenientemente cumplimentada.
- 7. Finalmente el Libro de Ordenes deberá estar en la obra a disposición de los Técnicos Municipales.

14.2.- VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRA

- 1. Sin perjuicio de lo especificado para suelo rústico en el Artículo 66 de la LOTAU a que se hace referencia en otro artículo de esta sección, las licencias contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que pueda estar interrumpida la ejecución de las obras por causas imputables al promotor.

A efectos de fijar fecha máxima de finalización, el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

Si no está indicado en la licencia regirán los plazos previstos en el Artículo 167.2 de la LOTAU.

- 2. El propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia. Si las causas de paralización fueran ajenas al promotor de la obra la ampliación será preceptiva. En otro caso el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación en el nuevo plazo que se concede.

Asimismo, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá el Municipio rehabilitar la licencia caducada sin perjuicio del cobro de tasas a que pudiera dar lugar.

- 3. Las licencias caducarán:

- a) Por haber pasado un plazo desde su concesión, un plazo superior al especificado en la licencia y no haber comenzado la actividad autorizada.

A estos efectos se consideran iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a.1) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento, teniendo en cuenta que se entenderá cumplido este requisito con el levantamiento del acta de replanteo en los casos de nueva planta.

- a.2) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, y objeto de la licencia.

- b) Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo superior al indicado en la licencia por causas imputables al titular de la licencia.

- c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido, o de su ampliación.

- 4. La caducidad de la licencia a que se refiere el párrafo anterior producirá las siguientes consecuencias:

- a) El cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

- b) La pérdida de todos los derechos liquidados aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada.

- c) La adaptación de la obra o instalación, a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la obligación, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratase. Si ello no fuera compatible, se procederá a la demolición de las obras.

14.3.- OTRAS DISPOSICIONES SOBRE LICENCIAS DE OBRA Y URBANIZACIÓN

1. Derecho del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto, y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la Ordenanza Especial que, previos los requisitos reglamentarios, se aprueben en cada caso.

2. Daños a las vías o servicios municipales.

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que su ejecución ocasione en las vías públicas o los servicios municipales.

3. Obras que afecten a servicios públicos.

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con 30 días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

4. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros procedentes de obras, que no sean evacuados inmediatamente o en un plazo inferior a dos horas, sólo podrán permanecer en la vía pública si estuvieran depositados en contenedores y a condición de que no obstruyan la circulación. La licencia determinará el destino final de los residuos especificando, en su caso, el tratamiento.

5. Obras de conservación de edificios.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro conforme a lo dispuesto en el Artículo 137 de la LOTAU. En particular las fachadas de los edificios, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

6. Andamios y material auxiliar.

Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes, debiendo presentarse el correspondiente certificado de andamios visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia. Desde el momento que transcurran quince días sin que den comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito.

7. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

8. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, grúas torre.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre protección del Medio Ambiente con tra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

La instalación de grúas torre, exigirá específica licencia a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido.
Salvo que se destine a obras de interés general municipal, no se permitirá la instalación de grúas en vías públicas, ya sean fijas o sobre vehículos, por un tiempo superior a ocho horas.
- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que prevea.
- c) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- d) La petición de licencia para instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse. La licencia se entenderá caducada a los tres meses de inactividad de la obra, debiendo ser retirada de la obra a comunicación del Ayuntamiento.

15.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

15.1.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las licencias necesarias para las obras de urbanización se solicitarán ante el Ayuntamiento en los supuestos de que no exista previamente un Proyecto de Urbanización y no vayan acompañando a un Proyecto de Edificación, ya que en caso de ser acompañadas por tal proyecto, las licencias se concederán conjuntamente por la edificación y la urbanización y bastará solicitarla para la primera.

En caso de que se tratara de obras de urbanización complementarias de actos de edificación, el Ayuntamiento informará en la licencia de las condiciones de la obra a realizar, necesarias para la zona en que se ubica el edificio, de manera que las instalaciones que se realicen respondan a una visión de conjunto del área.

15.2.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañará plano de situación a escala no inferior a 1:1.000, por triplicado, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia y copia, en su caso, del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
2. Caso de formar parte del desarrollo de un proyecto de urbanización, deberá aportarse la documentación necesaria que justifique la incardinación en el mismo.
3. Caso de no existir proyecto previo de urbanización o necesite el existente de obras e instalaciones complementarias que lo desarrollen en la zona objeto de la licencia, deberá presentarse la documentación siguiente:

Proyecto técnico, por triplicado, conteniendo los aspectos relacionados en la Sección Sexta de estas Normas

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.
5. Depósito de garantía: El solicitante deberá prestar las garantías exigidas en los artículos 39.1 y 40.b) del Reglamento de Gestión en los restantes casos.

15.3.- ANUNCIO DEL COMIENZO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El interesado vendrá obligado a comunicar oficialmente el comienzo de las obras con diez días de anticipación, debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno, los replanteos necesarios, pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado ni otro trabajo que puedan dificultar la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.

Asimismo, se anunciarán con diez días de antelación la finalización de cada una de las etapas previstas y aprobadas en el Proyecto de Urbanización en caso de que las hubiere.

15.4.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000.
 - b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones que pueden ser afectados por desmonte o terraplén.
 - c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y las características de las obras a realizar, así como de los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
2. El Ayuntamiento podrá exigir además un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia se ejecutarán por una empresa constructora

competente, y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar la correcta ejecución de los trabajos de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

15.5.- EXTRACCIONES DE ÁRIDOS

15.5.1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La empresa solicitante deberá acreditar la autorización de explotación en los términos propuestos por parte de la autoridad sustantiva competente, teniendo en cuenta que la legislación vigente al respecto es la siguiente:

- Ley de Minas (1973).
- Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.
- Orden Ministerial de 13 de Junio de 1984 para la elaboración de los planes de explotación y restauración.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988 de 30 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D. Legislativo 1302/1986.

Teniendo en cuenta la citada legislación, la empresa solicitante deberá presentar el preceptivo Proyecto de Actuación y Restauración o, en su caso, el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, que deberá ser aprobado en los términos expresados en el mismo por la autoridad sustantiva competente. Esta aprobación será condición indispensable para la tramitación de la Licencia Municipal de explotación.

15.5.2.- ASPECTOS REFERENTES AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN A PRESENTAR

La concesión de la Licencia Municipal de autorización de explotación estará supeditada –sin perjuicio de lo anteriormente expuesto- al cumplimiento del procedimiento que a continuación se expone, y que dictadas de forma particular por este Ayuntamiento, deberá cumplir cualquier explotación minera que se proponga:

- Presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de Licencia Municipal de Explotación, con indicación de los terrenos afectados por la misma y de los usos a los que se dedican en el momento de hacerse efectiva dicha solicitud.
- Presentación en el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Actuación y Restauración o, en su caso, del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. Este estudio deberá incluir al menos los siguientes aspectos:

1.- Introducción

- .. Presentación
- .. Antecedentes
- .. Legislación aplicable
- .. Justificación de la actuación que se propone.

2.- Descripción del proyecto

- .. Proyecto de explotación
- .. Investigación y características del yacimiento
- .. Descripción del método de explotación
- .. Reservas explotables y volumen de estériles (ubicación y aprovechamiento)
- .. Infraestructuras e instalaciones mineras
- .. Proyecto de restauración

3.- Situación preoperacional: Descripción del territorio afectado

- .. Medio geológico
- .. Geomorfología
- .. Hidrogeología
- .. Hidrografía
- .. Flora y Vegetación
- .. Fauna
- .. Edafología
- .. Climatología
- .. Fisiografía
- .. Paisaje
- .. Contexto socio-económico y cultural
- .. Usos y aprovechamiento

4.- Identificación y valoración de impactos

- .. Sobre el suelo
- .. Sobre las aguas (superficiales y subterráneas)
- .. Atmosférico
- .. Sónico
- .. Sobre la vegetación, la fauna y los procesos ecológicos
- .. Sobre el paisaje
- .. Sociocultural

5.- Propuesta de medidas protectoras y correctoras de impactos

6.- Programa de restauración

7.- Estimaciones económicas y calendario de ejecución

8.- Programa de vigilancia ambiental.

16.- LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN Y DERRIBO**16.1.- TIPOS**

A los efectos de su tramitación, documentación técnica y demás efectos legales, las licencias urbanísticas de edificación y derribo se clasifican en:

I) LICENCIAS DE OBRA MAYOR, que comprende los conceptos de obra nueva, reformas y ampliaciones estructurales, obras de derribo estructurales, reforma integral de locales y reforma de fachadas.(según el art. 8.2)

En todo caso se considerarán incluidas en este grupo las obras de construcción, acondicionamiento o adaptación de edificios o locales destinados a la asistencia o prestación de servicios al público, salvo que se trate de nuevas operaciones de pintura, acondicionamiento de paramentos o suelo, colocación de elementos desmontables o de adorno interior.

II) LICENCIAS DE OBRA MENOR, que comprende los conceptos de reforma, obra de conservación y derribos no estructurales. (según el art. 8.2)

Cada uno de los conceptos incluidos en los dos tipos anteriores se definen en el art. 8.2:

16.2.- SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las solicitudes que se formulen se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

2. Las solicitudes de licencia serán formuladas en los impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal y se presentarán, debidamente reintegrados, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento, suscritas por el solicitante de la licencia.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto al propietario, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establezca en estas Ordenanzas, además de la que puede exigir la legislación específica aplicable a la solicitada.

3. En la solicitud se expresará el número catastral de la parcela y la calle y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiere y se acompañará de plano de emplazamiento diligenciado por el Servicio Municipal competente.

4. Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en un plazo máximo de 15 días desde la recepción de la notificación, produciendo en su defecto la caducidad de la solicitud.

Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de obra.
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
- c) Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad que el permitido por la Ordenanza.
- d) Rebasar los límites de altura, ocupación en planta, número de plantas o profundidad de edificación permitidos en la Ordenanza aplicable.
- e) No respetar las zonas verdes previstas en la planificación.
- f) Proyectar patios interiores con superficies inferiores a las fijadas en las Ordenanzas.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de la licencia. Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días desde la recepción de la notificación, plazo que puede ser prorrogado por la mitad de los días indicados según la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo, produciendo en su defecto la caducidad de la solicitud. La notificación explicitará los mecanismos de subsanación.

16.3.- DOCUMENTACIÓN LICENCIA DE OBRA

La solicitud deberá acompañarse de proyecto triplicado suscrito por un técnico competente y visado por su Colegio Profesional correspondiente, siempre que la obra para la que se solicite permiso se incluya en el epígrafe de Obra Mayor. Excepcionalmente se exigirá también proyecto en aquellas obras que por sus características lo hicieran necesario a juicio de la Sección de Arquitectura del Ayuntamiento, en caso de existir discrepancias entre dichos servicios y el promotor de la obra, resolverá el Órgano Municipal competente para el otorgamiento de la licencia.

A solicitud y proyecto se acompañarán los siguientes documentos:

- 1º) Plano de situación a escala 1:500.
- 2º) Certificado del Registro de la Propiedad especificando el titular registral de la misma .
- 3º) Plano de Alineación Oficial.
- 4º) Planta de cubiertas a escala 1:500, con indicación de las alturas que se pretenden construir, a efectos de actualizar los planos oficiales del Ayuntamiento.
- 5º) Cédula Urbanística.
- 6º) Certificado del técnico autor del proyecto del aprovechamiento que se construye y comparación con la capacidad del sólido capaz definido por Ordenanza.
- 7º) Si el aprovechamiento patrimonializable es inferior a la capacidad del sólido citado y cuando no se haya efectuado la cesión de suelo para ubicación del 15% de Aprovechamiento correspondiente a la Admón., deberá aportarse resguardo de compra del citado aprovechamiento a la Admón.

Cuando la capacidad del sólido capaz definido por Ordenanza fuera superior al aprovechamiento correspondiente a la parcela y en la medida en que se solicite construir todo o parte de ese exceso deberá aportarse documentación registral fehaciente de la compra del aprovechamiento necesario indicando la parcela de procedencia con su referencia catastral.

Caso de no construir el citado exceso deberá aportarse declaración expresa de renuncia a su edificación que será aceptada por el Ayuntamiento si el Plan General no fijase como obligatorio el agotamiento de la capacidad del sólido definido por la Ordenanza.

- 8º) Memoria.
- 9º) Mediciones y presupuestos.
- 10º) Hojas de datos estadísticos y fichas urbanísticas con arreglo a los modelos oficiales que suministrará el Ayuntamiento.
- 11º) Planos de proyecto a escala mínima 1:100, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los susodichos técnicos y debidamente legalizadas por los Colegios Profesionales respectivos, con el fin de autentificarlo.
- 12º) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 13º) Oficios de las direcciones facultativas de técnicos legalmente autorizados.

Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no reúna las condiciones del solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de los servicios de que careciese. El Ayuntamiento exigirá a este respecto

1. Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los servicios citados.
2. Aval bancario o depósito por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse.

Caso de que para la solicitud de licencias se presente un proyecto básico, entendiéndose por tal la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, estará compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

y se deberá presentar el proyecto de ejecución para retirar la licencia de obra, acompañado de los planos de vallado, así como el de las construcciones provisionales y de ocupación de vía pública dado que, si bien su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras, si se hubiesen iniciado, por el Alcalde Presidente, prohibición que no se levantará hasta tanto no sea presentado el citado proyecto y transcurra el plazo de un mes, de acuerdo con la disposición anterior. Si se tratara de obras para edificios acogidos al Régimen de Viviendas de Protección Oficial se acompañará asimismo la Cédula de Calificación Provisional.

14º) Cuantos documentos no citados en los puntos anteriores fueran legal o reglamentariamente exigibles.

16.4.- OBRAS DE AMPLIACIÓN O REFORMA QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO

Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en el artículo anterior, deberán aportarse:

- a) Certificación del Arquitecto con el estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.
- b) Certificación del Arquitecto con estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.

16.5.- OBRAS MENORES

a) Afectando a paramentos exteriores.

- Cuando la obra afectase únicamente a paramentos exteriores y no implicase modificación estructural; por ejemplo, cuando se tratase de:

- Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- Pintura y revoco de fachadas a la vía pública, colocación de carpintería exterior o interior. Repaso y sustitución de canalones, etc.

Será suficiente una memoria por duplicado en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada.

- Dos ejemplares de presupuesto.
- Croquis de la modificación de huecos o canalones.

b) Afectando exclusivamente al interior de la vivienda.

En el caso en que dichas obras se circunscriban al interior de la vivienda (y no impliquen una redistribución de la misma), tales como :

Solados y alicatados

Pintura
Cambio de puertas interiores
Unión/subdivisión de dos habitaciones... etc.

bastará un mero acto comunicado y estarán exentas de pago de tasas.

Además del impreso de solicitud correspondiente se incluirá:

1. Plano de situación.
2. Croquis del estado actual.
3. Croquis de la modificación pretendida, indicando y especificando las variaciones introducidas.
4. Memoria descriptiva de las obras.
5. Presupuesto.

Los actos comunicados se entenderán autorizados si no se recibe comunicación municipal en el plazo de quince días.

16.6.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBOS ESTRUCTURALES

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente o por facultativo designado para dirigirlas y por la empresa encargada de su demolición.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento, a escala 1:500.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.
- c) Memoria Técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones y predios vecinos.
- d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
- e) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.
- f) En su caso, comunicación del facultativo designado como director de obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- g) Certificado de andamios, si fuera necesaria su colocación, suscrita por técnico competente.

3. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños o molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo y el empleo de cortina de agua y otros elementos para evitar molestias.

4. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

5. Apeos. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios.

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

6. En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

17.- RUINAS

17.1.- DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO

Procederá la declaración de la situación legal de ruina en los supuestos previstos en el Artículo 139 de la LOTAU, previa audiencia al propietario interesado y demás titulares de derechos afectados.

17.2.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Según lo especificado en el Artículo 139.3 de la LOTAU, complementariamente se establece que cuando el edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia del propietario o por la inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo que fijen los servicios municipales. Dentro de este plazo el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas siempre que lo solicite acompañando un informe facultativo y bajo su responsabilidad.

Una vez finalizado el anterior plazo se reunirán los técnicos, municipal y del propietario, y se levantará acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes, informando en este último caso, el técnico municipal nombrado al efecto, resolviendo el Ayuntamiento a la vista del mismo.

17.3.- RUINA INMINENTE

Si la ruina del edificio fuera tan inminente que no diera tiempo a cumplir los trámites que el artículo anterior especifica, el Arquitecto del propietario o del Municipio, podrán ordenar el apuntalamiento o derribo preciso, dando cuenta inmediata a la Alcaldía, pudiendo ésta disponer el desalojo del edificio en caso necesario. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

17.4.- PAGO DE DERECHOS MUNICIPALES

Al ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se derivan de los artículos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes. Así como los honorarios de los facultativos competentes.

18.- VALLADO DE OBRAS

18.1.- VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia que determine el Ayuntamiento. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,5 m. para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

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

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

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Si transcurriera un mes sin que éstas se hubieran iniciado o durante dicho plazo se hubieran interrumpido, el Ayuntamiento podrá ordenar la supresión de la valla sin perjuicio de que ésta se vuelva a reponer, previa la autorización correspondiente.

6. En la solicitud de licencia de vallado se acompañará un plano a escala 1:100 dibujando la acera y la propuesta de vallado, determinando si es conforme o si bien entra en el punto 2 de este artículo.

18.2.- INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Si para la ejecución de las obras se precisara la instalación de vallas, andamios u otras instalaciones complementarias tales como grúas, montacargas... etc. se incluirá la solicitud en la licencia de la obra a que complementen.

19.- EJECUCIÓN DE OBRAS

19.1.- CONDICIONES

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.

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

- a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ella.
- b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca en estado correcto a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria.
La construcción de los andamios que se emplean en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo.
- d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza y apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.
- e) Los cimientos, muros o cualquier tipo de hueco, boca de carga, etc. que lindan con la vía pública, no podrán ocupar el subsuelo del acerado o cualquier otro espacio de dominio público.
- f) En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.

3. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente citados.

4. Las variaciones que fuese necesario introducir en el proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de comunicación al Ayuntamiento, quien podrá exigir la oportuna licencia cuando la entidad de aquellas los justifique. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo que sean aplicables.

19.2.- DIRECCIÓN FACULTATIVA

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

a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos o razón social y número de Documento Nacional de Identidad o de la Tarjeta de Identificación Fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

b) Cuando la obra comporte movimientos de tierras, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previenen para la concesión de licencias de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

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

19.3.- RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACIÓN DE TÉCNICOS

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante

escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

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

3. Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos. Igualmente producirá la renuncia del técnico, exigido especialmente para esta clase de trabajos, con independencia de la dirección facultativa.

19.4.- CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA

Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo constructor.

19.5.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO

1. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

2. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Si, a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística vigente, y se hará constar en el libro correspondiente de órdenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación como la realización de la variación introducida.

4. Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas; en otro caso se liquidará la diferencia en más que resulte.

5. Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle introducidas y al otorgarse dicha licencia se autorizarán tales variaciones, si revistieran dicho carácter, o se resolverá lo procedente sobre su legalización previa presentación, en este segundo caso, de un nuevo proyecto y sin perjuicio de la sanción procedente por las responsabilidades en que se hubiere incurrido.

6. Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizase sin haber obtenido la licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda en cada caso, efectuada sin licencia; y, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar, se devengarán tasas, con los recargos que sean de aplicación.

19.6.- DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN

En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:

- a) Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
- b) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- c) Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.
- d) Cartel oficial visible desde la vía pública; estará en la planta baja o primera planta.

19.7.- INSPECCIONES

1. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del Municipio y denunciarán cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

2. En las obras de nueva planta, ampliación o adición se deberá comunicar a la Administración Municipal cada una de las siguientes fases:

- 1ª. En el replanteo.
- 2ª. Final de la obra, para expedir la licencia de primera ocupación.

Estas comunicaciones se formularán en impresos oficiales por el constructor, firmados por el director facultativo y se presentarán en el Ayuntamiento al menos quince días antes de la fecha de terminación de cada fase. El incumplimiento de lo anterior comporta la no continuación de las obras.

3. Los inspectores técnicos de las obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida, si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta a los efectos legales que procedan.

Igualmente se actuará respecto al incumplimiento y omisión de las precepciones de las Ordenanzas o de las Normas.

20.- CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES

20.1.- CONCLUSIONES DE LAS OBRAS O INSTALACIONES

1. Dentro del plazo establecido, o en su caso el de su prórroga, deberán terminarse las obras.
2. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. A la finalización de las obras el propietario deberá:

a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.

b) Construir el piso definitivo de las aceras y colocación de bordillos de la misma.

c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.

d) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedido la oportuna certificación previa a dicha concesión, que se unirá al expediente.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la autoridad municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

5. Acabadas que sean las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquéllas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

6. El Servicio Municipal competente realizará la inspección y comprobación en espacio de un mes a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios, colocación de antenas de televisión y medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de primera ocupación o apertura; en caso contrario se dará un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos, que serán abonados por el titular de la licencia, sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos.

21.- LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES

21.1.- ACTOS SUJETOS

Están sujetas a la obtención de licencias de usos y actividades, según lo dispuesto en el Artículo 169 de la LOTAU, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras y actos de uso del suelo:

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- La tala de masas arbóreas, de regulación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características afecten al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- El ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal de Priego y el traslado de un establecimiento o local diferente para el ejercicio de la misma actividad.

21.2.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

21.2.1.- OBJETO

La licencia de primera ocupación tiene por objeto garantizar:

1º) Que la obra finalizada se ajusta a lo previsto en el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia o a sus modificaciones (aprobadas) posteriores, si las hubiere.

2º) Que se encuentran ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y servicios de la edificación para los que se solicitó licencia.

3º) Que igualmente se encuentran ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y servicios del entorno asignado a la construcción en la concesión de la licencia de obra de edificación y/o construcción.

21.2.2. SOLICITUD

Deberá solicitarse con carácter previo a la entrega y/u ocupación de las viviendas, mediante instancia acompañada como mínimo de los siguientes documentos:

1º) Certificado final de obra, donde se especifique que se ha terminado conforme a licencia y con las modificaciones que hubieran sido aceptadas, en su caso, por el Ayuntamiento.

2º) Fotocopia de la licencia de obras.

3º) Fotocopia de la calificación definitiva, si procede.

4º) Certificado de Industria sobre ascensores, si los hubiere.

5º) Certificado de los diferentes técnicos en instalaciones, de que las obras realizadas están de acuerdo con las Normativas y Reglamentos que fueran de aplicación.

21.2.2.- INSPECCIÓN

Los Técnicos Municipales una vez realizada la tercera inspección señalada en el Artículo 15.7, expedirán la correspondiente certificación, tanto de la vivienda, como de su entorno, la cual servirá de base para la expedición de la licencia de primera ocupación.

21.3.- LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

21.3.1.- CONSULTAS

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizada a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

21.3.2.- INSPECCIÓN

Los servicios municipales podrán realizar visitas a las actividades e instalaciones industriales en todos los supuestos establecidos en la legislación vigente.

21.3.3.- TIPOS DE ACTIVIDADES

Las actividades se clasifican, de acuerdo con el Reglamento de actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Decreto de 30 de enero de 1961 -B.O.E. de 7 de diciembre de 1961).

INOCUAS:

Actividades que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo para las personas.

CALIFICADAS:

Aquellas que como resultado de su actividad puedan producir ruidos, emisiones a la atmósfera, residuos o alteraciones del medio circundante que puedan dar lugar a impactos o efectos ambientales negativos.

21.3.4.- DOCUMENTACIÓN

Además de las que correspondan de las especificadas para las licencias de obras y las que señale la legislación vigente para la actividad de que se trate, se incluirán los siguientes documentos por duplicado en el Registro del Ayuntamiento:

ACTIVIDADES INOCUAS:

Para la solicitud de las actividades inocuas se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado
- b) Planos o croquis de situación
- c) Planos o croquis acotados de plantas y secciones del local
- d) Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
- e) Valoración de las instalaciones.

Los cambios de licencia vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones exijan la presentación de :

- a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, que incluirá conformidad del anterior titular
- b) Fotocopia de la licencia en vigor

ACTIVIDADES CALIFICADAS .

Para la solicitud de las actividades calificadas se presentarán los siguientes documentos:

- 1º.- Solicitud de impreso normalizado debidamente cumplimentada.
- 2º.- Hoja de características debidamente cumplimentada.

3°.- Relación de vecinos y colindantes afectados.

4°.- Hoja de encargo de la dirección facultativa.

5°.- Impreso de autoliquidación de la tasa por licencia de apertura debidamente cumplimentado.

6°.- Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente en el que se justifique la adecuación de la actividad o instalación a la normativa de aplicación y que se ajuste, como mínimo, al siguiente contenido:

6.1.- Memoria que incluya:

- . Descripción detallada de la actividad o instalación, y en su caso, del proceso productivo.
- . Descripción detallada del local o edificio.
- . Información detallada de: consumos de agua, de materias primas y auxiliares; producción de: residuos, gases y partículas, vertidos, ruidos y vibración, y cualquier otro posible efecto ambiental perjudicial.
- . Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas (ventilación, calefacción, iluminación, etc.).
- . Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- . Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación de local o edificio.
- . Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
- . Plazo de ejecución para la instalación.

6.2.- Planos:

- . Plano de situación parcelario municipal 1:500, señalando la finca objeto de la licencia.
- . Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.
- . Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.
- . En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.
- . Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinaria valoradas a precios de mercado.

7°.- Identificación industrial y, en su caso, solicitud para autorización de vertidos conforme a la Ley 10/93 de protección del Medio Ambiente.

8°.- Solicitud de Licencia de Obras:

22.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN

22.1.- DEFINICIÓN

Acción de la Administración, de carácter ejecutivo que tiene como finalidad preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en la ordenación territorial y urbanística.

22.2.- SUPUESTOS DEL DICTADO DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 176 de la LOTAU:

- Por incumplimiento del deber de conservación.
- Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarios al orden de valores, principios o disposiciones contenidas en la LOTAU o en la normativa que la complementa o desarrolla.

22.3.- REQUISITOS DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN

- Identificación del motivo o motivos que la justifican.
- Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
- Plazo para su ejecución y advertencia de posibilidad de ejecución forzosa.
- Invitación, en su caso, a formular el correspondiente proyecto técnico.

22.4.- PROCEDIMIENTO

Comunicación al particular.

Recibida la comunicación, el particular tendrá un plazo de 15 días para la formulación de alegaciones y aportación de documentos.

Resolución de alegaciones e informes aportados.

El destinatario de la orden deberá abonar los gastos de proyecto, tasas y operaciones de ejecución material de la orden, cobros que podrán ser recaudados por vía ejecutiva.

22.5.- INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración para expropiar el inmueble, bajo cualquiera de las modalidades previstas en la LOTAU.