

4. Los viales deberán ser entregados antes de tres meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

Artículo 20. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2. Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando ésta no sea necesaria, (artículo 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos del polígono, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

3. Habrá de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en polígonos del sector, será redactado de oficio por el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses.

4. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

La firmeza en la vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

Artículo 21. Sistema de Expropiación

1. En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación del polígono de expropiación individualizada, en cuyo caso regirá la Ley de Expropiación forzosa, o el procedimiento de tasación conjunta, para lo cual habrá de formar expediente de la forma descrita en el artículo 202 y siguientes del Reglamento de Gestión, que será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo tras las informaciones pertinentes.

Artículo 22. Elección del sistema de Actuación

1. El sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en estas Normas Subsidiarias que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de la urbanización, medios económicos financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo, etc...

2. De no contenerse en estas NN.SS., el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada polígono y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

3. Como criterios generales para la elección del sistema de actuación se señalan los siguientes:

a) Los suelos destinados a urbanizaciones de segunda residencia serán siempre ejecutadas por compensación.

b) Los suelos destinados a ensanches de la ciudad consolidada, de primera residencia, serán ejecutados por el sistema de cooperación, si contando el Ayuntamiento con medios económicos y de gestión suficientes y considerando prioritaria la actuación urbanística para la ciudad, se dan alguna de las circunstancias siguientes:

— Polígono con una propiedad muy dividida, que permita prever las dificultades para la constitución de la Junta de Compensación.

— Propiedad sin los recursos económicos-financieros y/o de gestión, que permita dudar del buen término de la ejecución.

— Polígono que, por sus características, su ejecución requiere un control muy directo por parte de la Administración.

c) En cualquiera de los casos del punto anterior, se aplicará el sistema de expropiación, cuando se considere sea muy prioritario la actuación por su rentabilidad urbanística o social, y/o las razones de urgencia así lo aconsejen.

Artículo 23. Cambio del sistema de Actuación.

1. El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los trámites fijados legalmente para la delimitación de los polígonos.

CAPITULO III

INTERVENCION EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

Artículo 24. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del suelo.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanísticas.

i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

ll) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

ñ) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

p) El levantamiento de cercas y vallados.

q) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas Normas.

3. La Licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

Artículo 25. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

1. También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 26. Contenido normal de la solicitud de Licencia.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. Con la solicitud de Licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:

a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.

a.2. Planos de situación de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieren.

a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 34.

Artículo 27. Carácter reglado.

1. Las Licencias se otorgarán de acuerdo con la Ley del Suelo, las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso de suelo.

Artículo 28. Caducidad de las licencias.

1. Las Licencias caducan a los seis meses de su concesión, si en este plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Igualmente se considerará caducada una licencia, cuando se interrumpan los trabajos en un plazo superior a seis meses, contados desde el momento de la paralización.

2. No podrán prorrogarse las licencias caducadas por falta de iniciación de la actividad.

3. En el supuesto de interrupción, se podrá conceder una única prórroga de seis meses, cuando se justifique, con escrito razonado, motivos de fuerza mayor.

Artículo 29. Procedimiento

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial,