

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

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

3.3.6. Derecho a Edificar.

— Edificación de parcelas urbanizadas: Sólo podrá edificarse, en suelo Urbanoy Urbanizable, en las parcelas que cumplan lo determinado en las Normas o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Arts. 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintadas sus aceras.

Cuando se trate de Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

— Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de Aprobación Definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

— Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas o en los Planes que las desarrollen.

— Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

— Que se hayan ejecutado, en plazo, las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras Ordinarias que en su caso se requiera.

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

— Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Ejecución se hayan cumplido los tres primeros requisitos del apartado anterior (Edificación de Parcelas Urbanizadas).

— Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación simultánea.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

— Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

— Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 110% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

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

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

3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION

3.4.1. Actos Sujetos a Licencia:

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, o en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal de Ribafrecha por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General:

Las licencias urbanísticas se regirán, en general, por los Arts. 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que deben cumplir el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento:

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las

Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

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

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

— Licencias de urbanización: Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos en Obras, visados y suscritos por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se dictan en el capítulo 5 de este documento, con el contenido preciso que exigen los Arts. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

— Licencias de edificación (obra mayor): Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

— Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

— Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial, en las zonas en que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

— Licencias de edificación (obra menor): Se entenderán por obras menores, a los efectos de estas Normas, las que se describen en el punto 3.4.10.

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

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico, sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

— Plano de situación de la obra.

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

— Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

— Presupuesto real de la obra.

— Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

— Licencias de apertura: Será de aplicación en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá acondicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

3.4.4. Autorizaciones Concurrentes:

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad de La Rioja.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, o se trate de casos el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se considere obra menor en estas Normas, está sujeta a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de La Rioja.

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y en la normativa posterior que lo desarrolle.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes, al ser su función diferente.

La concesión de licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previa la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.5. Caducidad y prórroga:

Las licencias caducan al año de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos de conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.