

Técnico, en el que figurarán los siguientes documentos:

a) Planos de situación del terreno afectado, con indicación de su acceso desde la vía pública más próxima, con los datos de propiedad, linderos y superficies de todas las parcelas que comprenden dicho terreno y curvas de nivel, por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan. Dicho plano se elaborará a escala 1:500 ó 1:1.000.

b) Los planos y perfiles que definan con toda precisión el movimiento del terreno y la medición de su volumen, indicando el estado actual y el definitivo, a la misma escala de 1:500 ó 1:1.000.

c) Memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas de las obras, características de las mismas, clase de materiales a utilizar en el vertido, si lo hubiese, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües, obras auxiliares necesarias y tratamiento que habrá de darse a la superficie que resulte en definitiva.

d) Si el solicitante no fuera propietario de la totalidad del terreno deberá acompañarse la conformidad expresa con todos los afectados.

3.— Estas licencias quedarán siempre condicionadas por lo siguiente:

a) El perfil definitivo del terreno quedará integrado en su entorno, sin quebras bruscas de rasantes.

b) Se realizarán las obras necesarias para el adecuado drenaje del terreno y la conducción de las aguas a cursos existentes, evitando su embalsamiento.

c) El movimiento del suelo no producirá efectos contaminantes a la atmósfera o a las aguas.

Artículo 17.— Licencia de parcelación.

1.— Toda división de un terreno en dos o más lotes, dentro del suelo urbano, se considerará parcelación urbanística y quedará sujeta a la obtención de licencia municipal.

En ningún caso se autorizará la división de un terreno en parcelas cuando todas o alguna de ellas no alcancen las dimensiones y características mínimas que para cada zona se establezcan en estas Normas y que le permitan alcanzar la consideración legal de solar.

Serán indivisibles todas aquellas parcelas que enumere el Art. 95 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El otorgamiento de previa licencia municipal para la parcelación de un terreno será requisito indispensable para que el Notario pueda formalizar la escritura de división de terrenos o para que el Registrador de la Propiedad la inscriba en su Registro.

2.— La parcela urbanística en suelo urbanizable requerirá la previa existencia de un Plan Parcial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado, a cuyas determinaciones habrá de ajustarse dicha reparcelación, tal y como se establece en el Art. anterior.

En suelo no urbanizable, queda prohibida toda parcelación urbanística.

Se considera parcelación urbanística en estas categorías de suelo todo división de un terreno en uno o más lotes, cuyas características, dimensiones, emplazamiento y disposiciones generales sirvan para la construcción de un conjunto de edificios que pueda constituir un núcleo de población.

3.— La licencia de parcelación se obtendrá presentando la correspondiente solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

a) Planos de situación del terreno a escala.

b) Plano de terreno a escala mínima 1/500

c) Plano con la parcelación efectuada, a escala mínima 1/500.

d) Título de Propiedad del terreno que se pretende parcelar.

e) Proyecto de Escritura Pública de segregación donde se recoja la parcelación resultante.

Artículo 18.— Efectos de las licencias.

1.— Las actividades autorizadas por la licencia urbanística se realizarán con estricta sujeción a los términos de su petición, a las condiciones expuestas, a las generales de la policía y a las que se comuniquen por la Alcaldía durante el curso de las mismas, de acuerdo con sus atribuciones y con la Normativa vigente.

2.— Cuando se quiera introducir alguna modificación en la actividad autorizada por la licencia ya concedida, se dará conocimiento de ello a la Alcaldía, que pasará al escrito correspondiente a los servicios técnicos municipales, con cuyo requisito bastará para otorgar la autorización si se trata de una modificación de detalle.

Si la alteración que pretende introducirse en la actividad fuera de importancia, habrá de solicitarse nueva licencia que se tramitará y concederá conforme al procedimiento establecido con carácter general.

Artículo 19.— Caducidad de las licencias.

1.— Las licencias de obras caducarán:

a) Por desestimiento del solicitante en escrito dirigido al Sr. Alcalde.

b) Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.

c) Por no haber concluido las obras o actividades a implantar en el plazo de veinticuatro meses desde su concesión.

d) Por quedar paralizadas las obras o actividades autorizadas por término de seis meses después de su iniciación.

Se considerarán paralizadas las obras o actividades autorizadas, aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla dentro del término que reste de validez a la licencia, conforme a lo señalado en el apartado anterior.

e) Por quedar paralizada la actividad mercantil o industrial autorizada y cerrado el correspondiente local por término superior a seis meses.

f) Por haber infringido las condiciones expuestas en la autorización.

2.— Transcurrido cualquiera de los plazos previstos en el número anterior, el Ayuntamiento podrá determinar la caducidad de la licencia correspondiente. La declaración de caducidad precisará la incoación de expediente, con audiencia al interesado y acuerdo expreso del Ayuntamiento.

3.— Solamente podrá prorrogarse la duración de la licencia previa petición del interesado, que deberá presentarse en las oficinas municipales antes de producirse la caducidad de la misma, y por causas debidamente justificadas.

La duración de la prórroga no podrá ser nuncia superior a la mitad del plazo existente al comienzo de las obras.

En ningún caso podrá concederse más de una prórroga.

Artículo 20.— Gastos extraordinarios.

Toda la licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen, por traslados de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

Artículo 21.— Replanteo.

1.— Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse al propietario el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.

2.— Al acto de replanteo asiste el Alcalde o persona en quien delegue, el Propietario, el Técnico Municipal y la Representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

3.— Del acto de replanteo se levantará acta que firmarán todos los asistentes al mismo.

CAPITULO IV.— ORDENES DE EJECUCION

Artículo 22.— Ordenes de ejecución.

1.— Los propietarios y usuarios de terrenos, estén o no construidos y urbanizados, y de edificaciones, están obligados a la realización en los mismos de los trabajos y obras necesarias para mantenerlos en las debidas condiciones de ornato, salubridad, seguridad e higiene.

El Ayuntamiento habrá de formular a dicho propietarios y usuarios los requerimientos que sean precisos para que se cumplan adecuadamente las obligaciones expresadas.

2.— A la vista de lo informado por los funcionarios municipales correspondientes, dado cuenta del incumplimiento de las obligaciones anteriormente expresadas, la Alcaldía formulará requerimiento preliminar a los interesados, señalándoseles la deficiencia concreta a corregir y otorgándoseles para ello un plazo que no podrá exceder, salvo casos excepcionales, de 15 días. En todo caso se realizarán inmediatamente las obras necesarias para evitar daños a las personas o a las cosas.

3.— Si dicho requerimiento preliminar no fuera atendido, se procederá a instruir y tramitar el oportuno expediente, que será contradictorio, y donde se fijará con toda precisión los trabajos que deben realizarse y plazos que se otorgan a los obligados a ellos, tanto para iniciarlos como para concluirlos.

Dicho expediente será resuelto por la Alcaldía.

Artículo 23.— Ejecución subsidiaria.

1.— Si los trabajos ordenados no se iniciaran o concluyeran dentro de los plazos otorgados, procederá el Ayuntamiento a realizarlos, previa advertencia al obligado a ello y a su costa, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

La ejecución subsidiaria se llevará a cabo directamente por el personal municipal, si su escasa cuantía e importancia lo permiten.

En caso contrario, se confeccionará el correspondiente proyecto técnico, cuya ejecución se contratará por el Ayuntamiento ajustándose a las Normas que regulen la contratación municipal.

Los obligados a realizar las obras serán considerados parte interesada en el expediente, y se les notificarán cuantas resoluciones recaigan en el mismo.

2.— El importe de los trabajos que realice subsidiariamente el Ayuntamiento se cobrará por la vía del apremio, y su abono podrá exigirse por anticipado y con carácter cautelar a reserva de su liquidación definitiva.

Artículo 24.— Sanciones.

Acordada la ejecución subsidiaria de los trabajos ordenados, se instruirá expediente sancionado a los obligados a realizarlos, que concluirá por resolución de la Alcaldía.

La sanción impuesta se graduará en proporción a la naturaleza de los trabajos, cuya ejecución se ordenó, y a su cuantía, sin sobrepasar los límites máximos permitidos a dicha autoridad municipal.

Dicho expediente sancionador se instruirá y tramitará conforme a las determinaciones recogidas sobre el particular en la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPITULO V.— CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 25.— Parcela edificable.

Las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

1.— Se considerará edificable la parcela que, mereciendo la calificación legal de solar, de conformidad con lo establecido en el Art. 82 de la Ley del Suelo, cumpla con las condiciones siguientes:

— Frente mínimo a vía pública: 4,5 metros.

— Linderos laterales formando un ángulo no inferior a 75 grados centesimales con la línea de fachada.