

licencia hubiese fijado previamente o, en su defecto, cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin que dé derecho en ningún caso a indemnización.

Los proyectos para las obras provisionales contendrán los elementos necesarios para poder valorar las afecciones sobre el entorno y las fincas o edificaciones colindantes, tanto materiales como ambientales o estéticas.

2.4. DISCIPLINA URBANÍSTICA:

2.4.1. VIGILANCIA DE LAS NORMAS: El Ayuntamiento y los demás órganos urbanísticos competentes, velarán por el exacto cumplimiento de las determinaciones de las Normas.

2.4.2. MEDIDAS DEFENSIVAS: a estos efectos el Ayuntamiento y los demás órganos con competencia urbanística utilizarán cuantos recursos pone a su disposición el marco jurídico-urbanístico.

2.4.3. INFRACCIONES: Se estará a lo dispuesto en los preceptos del Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística y/o en la nueva legislación que, al respecto, pudiese aprobarse.

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.1. CLASIFICACION DE SUELO: Los terrenos que constituyen el término municipal se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente, en suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo apto para urbanizar.

Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de planeamiento, de Normas Subsidiarias tipo b).

3.1.1. SUELO URBANO: Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 81, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el artículo 83 de la citada Ley del Suelo. En su apartado 1 se dice que, además de las limitaciones específicas que le imponen las Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías reglamentarias.

En el apartado 3 se establecen las obligaciones de los propietarios de suelo urbano que se concretan en efectuar las cesiones y costear la urbanización.

3.1.2. SUELO NO URBANIZABLE: Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el artículo 85 de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrícola o simplemente rústico.

A este respecto se obliga en el suelo no urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además, se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen el valor que se quiere proteger.

3.1.3. SUELO APTO PARA URBANIZAR: Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde el planeamiento, los usos globales y los medios volumétricos, así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

En esta clase de suelo, los propietarios vienen obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y a equipamientos en la cuantía reglamentaria establecida. Además, deben ceder también gratuitamente, el 15 % del aprovechamiento tipo.

4. REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS

4.1. LICENCIAS.

4.1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA: Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos a que se refiere el artículo 178 de la ley del Suelo y al artículo 1 del Reglamento de Disciplina que se realicen en el término.

Además, será necesaria la obtención de licencia para las actuaciones siguientes:

- Parcelaciones rústicas.
- Tala y abatimiento de árboles con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- Construcción de cierres y muros.
- Apertura de caminos.
- Perforación de pozos.
- Colocación de carteles y vallas publicitarias siempre que no estén en locales cerrados.

Los actos relacionados en los párrafos anteriores promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho público estarán igualmente sometidos a licencia sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 180.2 de la Ley del Suelo.

4.1.2. COMPETENCIA: La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la propia Ley del Suelo. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y de las Normas Subsidiarias.

4.1.3. PROCEDIMIENTO: El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la Ley de Régimen Local y Reglamentos de la desarrollan.

4.1.4. SILENCIO ADMINISTRATIVO: En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la legislación o a las Normas.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior el peticionario estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo, y ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase la suspensión de las obras o la demolición de lo realizado.

4.1.5. CADUCIDAD: Las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquellas, por una sola vez y por otros seis meses.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fuesen interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

4.1.6. DOCUMENTACION A PRESENTAR: Además del impreso de solicitud se presentarán:

Plano de situación. Certificado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes que habrá sido solicitado con anterioridad y expedido por los Servicios Técnicos Municipales si fuera suelo urbano.

Proyecto completo firmado por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio Profesional cuando así se requiera.

Plano o croquis acotado para obras menores.

En todo caso se definirá con precisión la obra, instalación, movimiento de tierras, demolición, etc., para lo que se utilizarán las escalas más adecuadas.

Especialmente se indicará el impacto ambiental y la adecuación al entorno de la obra proyectada con la documentación que al efecto se exige en las Normas.

Cualquier otra documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación así lo requieran.

4.1.7. LICENCIA DE OCUPACION: Terminada una construcción se solicitará por el propietario la licencia de ocupación o primera utilización que será concedida una vez se haya comprobado que la obra ejecutada se ajusta en todo a la licencia concedida así como que fueron cumplidas las condiciones impuestas en aquella si las hubo.

Esta licencia será exigida por las empresas suministradoras para la contratación de los respectivos servicios de agua, gas, energía eléctrica o telefonía.

El incumplimiento de esta exigencia por parte de las compañías suministradoras dará lugar a que por la Administración se impongan las sanciones previstas en la Ley.

4.1.8. LICENCIAS DE INSTALACION, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO: De conformidad con la legislación de régimen local, los usos económicos que se localicen en el territorio municipal, deberán solicitar la correspondiente licencia de apertura, que es independiente de la licencia de construcción del edificio que las albergue.

4.1.9. DOCUMENTACION A ADJUNTAR EN LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS PARA INSTALACION, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO: Junto con el impreso de solicitud se acompañarán: Fotocopia de la licencia de construcción del inmueble o la de obra de acondicionamiento y/o reforma del local y de la apertura de actividad su hubiera habido con anterioridad en el mismo local igual actividad.

Plano del local a escala mínima 1:100 con localización de la maquinaria y su potencia, instalaciones y demás elementos.

Recibo acreditativo del Alta en la Licencia Fiscal.

Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del Local o inmueble donde se pretende ejercer la actividad.

Documentación suficiente para justificar que se han tomado las medidas de carácter técnico necesarias para desarrollar la actividad a instalar dentro de las limitaciones que imponen las Normas a los efectos de contaminación de cualquier tipo.

4.2. INFORMACION URBANISTICA: Cualquier ciudadano podrá examinar los documentos que integran estas Normas en las oficinas del Ayuntamiento y obtener reproducción autenticada de los mismos previa su solicitud y en un plazo máximo de 15 días.

4.2.1. CEDULA URBANISTICA: Es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca. Su contenido se prescribe en el artículo 168 del R.P. podrá ser conseguida por cualquier persona.

4.2.2. CONSULTA PREVIA: En aquellos casos en que por las características de la normativa de aplicación existieran dudas sobre las condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento se podrá formular una consulta previa a la petición de la licencia sobre las características y condiciones a que deben ajustarse las obras.

4.2.3. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES: A