

de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuántos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar, la información aportada con la solicitud, conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal, sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. ORDENES DE EJECUCION:

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso. Del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de éstas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble, por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Arts. 245 y 246 de la Ley del Suelo, en relación con el 21 de dicho cuerpo legal y de los Arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. DECLARACION DEL ESTADO RUINOSO:

El Art. 247 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para la declaración será el previsto en los Arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. OBRA MENOR:

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

— Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

— Que la obra, ya sea conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

— Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

— La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.

— El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre en nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

— Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

— Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

— Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

— Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.

— Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

— Colocación de postes de todo tipo.

— Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

— Obras auxiliares de la construcción:

— Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

— Construcción de puentes, andamios y similares.

— Ejecución de catas, pozos u sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.

— Acotamiento de fachadas.

— Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para para la construcción.

— Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

— Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

— Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

— Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de

higiene y estética.

— Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

— Reparación de cubiertas y azoteas.

— Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

— Colocación de puertas y persianas en aberturas.

— Colocación de rejas.

— Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües, y albañales.

— Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

— Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.

— Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

— Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

— Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas, en edificios que no estén amparados por licencia de obras mayores.

— Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 % de la superficie de ésta.

— Obras en las parcelas y la vía pública:

— Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

— Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.

— Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones, en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta por debajo del mismo, en algún punto.

— Formación de jardines, cuando no se trate de jardines privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

— Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

3.5. PLAZOS DE EJECUCION.

Se admiten, subsidiariamente, los establecidos por la Ley del Suelo, sin perjuicio de que las condiciones socio-económicas de desarrollo urbanístico del municipio permitan la consideración por el Ayuntamiento de las razones individualizadas del incumplimiento, para el aplazamiento de la penalización o su ratificación.

4. NORMAS GENERALES DEL USO Y LA EDIFICACION

4.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION .

El objeto de esta normativa general es la reglamentación del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Será de aplicación en la totalidad del suelo del Término Municipal de QUEL con independencia de su clasificación.

4.2 USOS.

4.2.1. DEFINICIONES:

USO CARACTERISTICO: Es el que caracteriza una zona de ordenación, o el dominante en la utilización de una parcela.

USO COMPATIBLE: El que puede implantarse coexistiendo con el uso característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación específica.

USO CONDICIONADO: Aquellos que, no siendo propios de la ordenación característica de una zona, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico o mediante el establecimiento de condiciones de ocupación.

USO COMPLEMENTARIO: Aquel que, por ser equipamiento o dotación del uso característico, exige la necesaria previsión de su implantación simultánea.

USO PROHIBIDO: El que no figura en la relación de usos que en uno u otro grado establecen las Normas para cada zona.

4.2.2. CLASIFICACION DE USOS:

USO BASICO: Corresponde a los usos fundamentales:

— Residencial.

— Económico (Lucrativo).

— Dotacional.

4.2.2.1. USO BASICO RESIDENCIAL:

Uso de vivienda dedicado al alojamiento permanente. Se distinguen dos categorías: Colectiva y Unifamiliar.

4.2.2.1.1. COLECTIVA: Viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común.

4.2.2.1.2. UNIFAMILIAR: La situada en parcela independiente.

4.2.2.2. USO BASICO ECONOMICO (Lucrativo):

Comprende los usos Primario, Industrial y Servicios.

4.2.2.2.1. USO PRIMARIO: Comprende los usos siguientes:

— AGRICOLA: Usos correspondientes al cultivo y laboreo de la tierra.

— GANADERO: Usos que atienden al cuidado, crianza y aprovechamiento de los animales.

— FORESTAL: Usos que pretenden el aprovechamiento de los recursos