VENTA DE EJEMPLARES EN LA ADMINISTRACION

FRANQUEO CONCERTADO N.º 19/3

BOLETIN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

Se publica todos los Lunes, Miércoles y Viernes. Administración: Complejo "Príncipe D. Felipe". Calle Atienza, 4. Teléfonos: 949 88 75 73/00. Ext.: 602. Depósito Legal: GU-1-1958
Advertencia: Los anuncios, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el B.O.P., se remitirán al Ilmo. Sr. Subdelegado del Gobierno en la provincia

SUSCRIPCIÓN

Anual	Semestral	Trimestral
6.000 ptas.	3.500 ptas.	2.000 ptas.

ANUNCIOS

- Por cada línea o fracción: .... 150 ptas.
- Anuncios urgentes ..... Doble de los derechos señalados

EJEMPLARES

Mes corriente: ..... 100 ptas. ejemplar
Meses atrasados hasta un año 150 ptas. ejemplar
Más de un año ..... 300 ptas. ejemplar

ADVERTENCIA EDITORIAL

Todas las inserciones en el B.O.P. de Guadalajara serán abonadas, excepto las exenciones recogidas en el art. 6 de la Ordenanza Fiscal Reguladora, al precio de 150 ptas. línea o fracción de DIN-A4. Los pagos serán por autoliquidación, sin que puedan ser insertados sin cumplir dicho requisito.

Igualmente, los anuncios que hayan de ser publicados en un término inferior a los seis días hábiles siguientes a la entrada en el Registro de la Administración del Boletín, debidamente autorizados y habiendo sido abonados, devengarán el doble de los derechos señalados.

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL - Directora: Angeles Yagüe Gordo

1461

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

Urbanismo e Infraestructura

ANUNCIO

La Consejería de Obras Públicas, por Orden de 02-02-2000, ha aprobado definitivamente las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara suspendidas por la Orden de esta misma Consejería de 25-02-1999. La Orden de 02-02-2000 se ha publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de febrero de 2000, siendo su tenor literal el siguiente:

I. ANTECEDENTES

La Consejería de Obras Públicas mediante de Orden de 25 de febrero de 1999 (DOCM 26-03-99), resolvió aprobar definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del PGOU de Guadalajara. Dicha Orden, además de denegar muy escasas determinaciones, suspendió la aprobación de otro grupo mucho más numeroso que incluía:

a).- La ordenación de los siguientes ámbitos.

• Suelo urbano en unidades de ejecución de los núcleos de Marchamalo, Iriépal, Taracena, Valdenoches y Usanos.

• Areas Sur-34, Sur-33, Sur-32, Sur-31, Sur-30, Sur-29, Sur-27, Sur-26 y Sur-25, situados al Sur y Sureste de la ciudad y separadas de ésta por la autovía de Aragón.

• Bienes de interés cultural y sus entornos.

b).- Las determinaciones mencionadas en los fundamentos jurídicos sexto, séptimo y octavo.

c).- Igualmente se requirió al Ayuntamiento la subsanación de las deficiencias referidas en los fundamentos jurídicos noveno y décimo, que incluían la carencia de plazo para el cumplimiento del deber de edificar las parcelas y solares.

De otra parte en aquélla Orden se resolvió "declarar el carácter no sustancial de las subsanaciones requeridas en los apartados tercero, cuarto y quinto de esta parte resolutoria. Por lo que una vez realizadas tales subsanaciones y aprobadas éstas por el Pleno, sin necesidad de nueva información pública, se elevarán a esta Consejería para su aprobación definitiva".

En congruencia con lo resuelto se ha recibido, en ejemplar triplicado y diligenciado, un Proyecto refundido de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación, al objeto de subsanar las deficiencias indicadas, aportándose también los certificados de los acuerdos adoptados en las sesiones plenarias del Ayuntamiento de Guadalajara de 10 de septiembre de 1999 y del nuevo Ayuntamiento de Marchamalo, de 16 de septiembre de 1999. En ellas que se ha aprobado la subsanación de las deficiencias en cuestión.

Atendiendo al contenido de la antecitada Orden de 25 de febrero de 1999 y a la vista de la nueva documentación remitida procede formular las siguientes

II.- CONSIDERACIONES

Primera: Eliminación de las determinaciones denegadas.

Se ha suprimido la totalidad de las determinaciones cuya aprobación fue denegada, aunque, sin duda por error, en las hojas 2 y 4 de los planos de estructura orgánica del término municipal se mantienen los ámbitos de

ordenación especial (AOE) que fueron denegados, circunstancia ésta que se tendrá en cuanta a la hora de estampar la diligencia de aprobación definitiva, en la que se hará constar la denegación de los ámbitos AOE.

Segunda: Subsanaciones efectuadas en el suelo urbano con unidades de ejecución de los núcleos menores, incluido el nuevo municipio de Marchamalo.

Básicamente estas subsanaciones consisten en clasificar como suelo urbanizable con ordenación detallada parte de los terrenos que anteriormente se pretendían urbanos y mantener esta última clasificación para aquéllas unidades más claramente integradas en la "malla urbana" o que constituyen remate de ámbitos prácticamente urbanizados. En concreto se cuenta ahora con los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada identificados con la clave SP. o.d. y los siguientes números 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ,61, 71, 81 y 91.

Tras esta adaptación no parece ya factible sostener que los suelos que todavía permanecen como urbanos no se ajustan a lo previsto en los arts. 78 de TR/76 y 21 del RP. Sin embargo, la solución adoptada por la Administración municipal conlleva inexorablemente la necesidad de aplicar los estándares establecidos en el art. 31 de la Ley 2/1998 de esta Comunidad Autónoma (LOTAU) al suelo urbanizable con ordenación detallada, como se pone en evidencia a continuación.

La ordenación detallada establecida por el Plan General de Guadalajara para el suelo urbano no esta sujeta a los estándares de preceptiva observancia, que contiene el art. 31 de la LOTAU, por cuanto de dicha Ley a este Plan sólo le resultan aplicables las reglas que regulan el régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución (en esencia los Títulos IV y V). A este respecto la disposición transitoria cuatro apartado dos deja lugar a muy pocas dudas. Pero los Ayuntamientos (también el de Marchamalo) han optado por acogerse voluntariamente a una categoría de ordenación establecida por la nueva Ley, lo que conlleva que inevitablemente hayan de aplicarse a la misma los estándares exigidos por esa misma norma, del mismo modo que habrán de aplicarse a la ordenación pormenorizada que venga determinada por los Planes Parciales de los restantes sectores del suelo urbanizable que se aprueben en el futuro.

Sin embargo, se da la circunstancia de que la ordenación detallada establecida para los sectores SP. o.d.51, 52, 61,62 y 91 no cumple con los estándares en cuestión.

Por ese motivo, será preciso acomodar esa ordenación al art. 31 de la LOTAU; a cuyo efecto, antes de proceder a su ejecución se adaptará mediante Plan Parcial.

Tercera: Subsanaciones efectuadas en las áreas SUR situadas al borde de la autovía de Aragón.

Estos ámbitos se clasifican ahora como suelo urbanizable con uso terciario especial y su ordenación se remite a los Planes Parciales que desarrollen los sectores SP. p.p. números 8 a 13, ambos incluidos. Las únicas excepciones a esta regla son las siguientes:

- Antiguo Sur-26.- Parte del mismo pasa a suelo rústico y el resto (33.697 m2) se mantiene como urbano, constituyendo la SUE-37. Se trata en concreto de los terrenos localizados junto al hospital, razón por la que se entiende que puede estar justificada esta clasificación.

-Antiguo Sur-27.- Se reajustan sus límites al transformarse en el sector urbanizable SP.p.p.09. En concreto para acomodarse a las indicaciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y a su proyecto 33-GU-2620, parte de los terrenos queda como suelo rústico, pero al mismo tiempo se amplia el sector con la clasificación de terrenos al otro lado de la carretera, por lo que la aprobación de esta ordenación sólo puede otorgarse condicionada a la efectiva obtención de informe favorable del Ministerio de Fomento. Tal informe deberá obtenerse antes de proceder a urbanizar cualquiera de los ámbitos del área de reparto en la que se integra el sector.

Debe asimismo señalarse que se advierte la presencia de los siguientes errores:

a).- En la hoja nº 269 de la normativa se justifica la conveniencia de incluir en una única área de reparto todos los sectores con uso terciario especial (SP.p.p.08 a 13, ambos incluidos) y se procede a calcular el aprovechamiento tipo de tal área (ARP-301) resultando ser de 1,109 m2c homogeneizados/m2 suelo. Sin embargo en los planos AR-5 y AR-6 se incurre en el error de delimitar dos áreas de reparto: la ARP-301, en la que se incluyen los sectores 8, 9, 10 y 13 y la ARP-302, en la que figuran los sectores 11 y 12. Por tanto, será preciso rectificar este error y eliminar del plano el ARP-302.

b).- El viario y el sistema general de espacios libres existentes en el borde de la autovía, entre el SP.p.p.12 y el SG de equipamiento especial ya existente no se incluyen ni adscriben al mencionado sector, ni tampoco al conjunto del área de reparto ARP-301, como se puede comprobar en el plano ACL-5 y en el cálculo efectuado en la hoja 269 de las normas urbanísticas. Deberá pues corregirse este error y rectificarse el cálculo del aprovechamiento tipo antes de proceder al desarrollo de cualquiera de los sectores incluidos en este área de reparto.

Cuarta: Informe de la Consejería de Cultura sobre las condiciones urbanísticas de los Bienes de Interés Cultural y sus entornos.

Con fecha 13-01-2000, el Director General de Patrimonio y Museos ha resuelto informar favorablemente el Plan General y en particular los entornos previstos para los Bienes de Interés Cultural que carecían de tal delimitación; y ello sin perjuicio de hacer mención expresa de las facultades de policía que debe ejercer la Administración de la Comunidad Autónoma en materia de protección del patrimonio histórico.

Se entiende, en consecuencia, plenamente subsanadas las deficiencias referentes a los Bienes de Interés Cultural y sus entornos que en su día señaló la Orden de 25-02-99.

Quinta: Subsanaciones efectuadas conforme al Fundamento Jurídico Sexto.

Diversas disposiciones de las normas urbanísticas regulaban aspectos relativos al régimen urbanístico de suelo y la actividad de ejecución sin ajustarse a la Ley 2/1998, dado que la misma se promulgó con posterioridad a la aprobación inicial del Plan. Por aplicación de la disposición transitoria 4ª.2 de la LOTAU y en aras de la claridad y seguridad jurídicas se suspendió la aplicación de las determinaciones mencionadas en el fundamento sexto, a fin de que el Ayuntamiento depurara su contenido eliminando ciertos vicios de nulidad parcial normalmente sobrevenida.

Dicha entidad ha intentado la subsanación de esos efectos, salvo en el caso de los arts. 84 y 85, que permanecen exactamente igual que antes. Al mismo tiempo ha subsanado también algunos preceptos contradictorios con la LOTAU que no se habían detectado al redactar la tan citada Orden de 25 de febrero de 1999. Al proceder a realizar las subsanaciones se ha operado fundamentalmente del siguiente modo:

- En algunas ocasiones se ha suprimido el texto antiguo, e indicado que la materia se regula por la Ley 2/1998.

- Pero más frecuentemente se ha optado por añadir al texto original un párrafo en el que se advierte que no obstante todo lo dicho resulta de aplicación la Ley 2/98, con mención o no de los concretos preceptos aplicables. Quiere esto decir que, a veces, aparecen en el texto determinaciones difíciles de conjugar e incluso contradictorias con diferentes preceptos legales recogidos en la LOTAU.

En definitiva, sin desmerecer el laborioso proceso de corrección realizado, debe reconocerse que no se ha alcanzado plenamente el objetivo perseguido al suspender los arts. referidos en el Fundamento Jurídico sexto de la Orden de 25-02-99. A este respecto y más en concreto se significa expresamente lo que sigue:

a).- Se entienden adecuadamente ajustados a la regulación del régimen urbanístico del suelo y de la actividad de ejecución establecida en la LOTAU los arts. 41, 43, 44, 45, 90, 92, 97, 99 y 100.

b).- Mezclan preceptos de la LOTAU con otros que responden a conceptos y sistemáticas precedentes, causando cierta merma de su claridad, los arts. 10,16, 24, 29, 31 y 103.

c).- A pesar de la adaptación, continúa contradiciendo a la LOTAU el art. 107 al regular las parcelas para implantar en suelo rústico instalaciones de equipamiento y ocio (1 Ha.) e industrias especiales (1 Ha).

d) Como ya se ha indicado anteriormente no ha se han subsanado los arts. 84 y 85, a pesar de que ello resulta especialmente claro en el caso de éste último, puesto que ni el elenco de derechos del propietario de suelo urbano resulta del todo congruente con los arts. 50.1.3; 50.1.4 y 50.1.5 de la LOTAU, ni en sus deberes se incluye la obligación de soportar la participación pública en el aprovechamiento urbanístico, conforme a lo establecido en los arts. 51.1.2.e); 68.b).2; 69.1 y 69.2.

Sexta: Subsanación de las deficiencias indicadas en el Fundamento Jurídico séptimo.

El Ayuntamiento ha procedido de modo análogo al mencionado en el epígrafe anterior, pero con mayor corrección.

Cabe considerar subsanados los arts. 18 y 19 aunque, como también ocurría en algunos casos anteriores, no exista toda la armonía que sería de desear entre los preceptos provenientes de la LOTAU que se incorporan y los que se conservan de la redacción anterior. También cabe considerar subsanados los arts. 20 y 90. No tanto por lo que concierne al primero de ellos, sino por la radical subsanación realizada en el último, que evidencia que el Ayuntamiento ha tomado consciencia de que no es posible redactar Estudios de Detalle para ámbitos que excedan de una manzana o unidad urbana equivalente, según lo previsto en el art. 28.1 de la LOTAU. También se consideran enteramente subsanados los arts. 99 (estándares de calidad urbana en planes parciales) 48 y 80.

Séptima: Subsanación de indeterminaciones contrarias a lo prevenido en los arts 29 y 40 del Reglamento de Planeamiento.

Se ha subsanado suficientemente la totalidad de las indeterminaciones que afectaban a las normas urbanísticas y que se mencionaban en el Fundamento Jurídico octavo, apartado A). Algunos de esos defectos no se radicaban propiamente en las normas en cuestión, sino en la imposibilidad de establecer una correspondencia entre las fichas de las SUE y los planos de ordenación. Pero ahora estos planos se han sometido a un riguroso proceso de corrección.

De otra parte, en cuanto a errores señalados en el apartado B) del Fundamento Jurídico octavo, hay que significar lo siguiente:

- Se recoge la correspondiente ordenación para el núcleo de "El Clavín", denominado SUI-38.

- Con la referencia que figura en el art. 88 de las normas urbanísticas (zonas con normativas especiales) puede considerarse subsanada la carencia de ordenación del "núcleo urbano situado en la N-320 y cercano a Villaflores", ya que se permite su legalización sin posibilidad de realización de nuevas viviendas.

- Ahora el grafismo permite diferenciar las alineaciones previstas en la línea de las edificaciones existentes.

- Tampoco se confunde ya las líneas delimitadoras de unidades de ejecución y de zonas de ordenanza.

- Igualmente se diferencian los sistemas generales públicos de los privados y se han establecido códigos de representación distintos para los sistemas locales docentes, de un lado, y deportivos, de otro.

- Se ha suprimido el plano CH-4, que únicamente duplicaba información a diferente escala, quedando en consecuencia aclarada la contradicción.

- Se han corregido los errores advertidos en los planos AC-4 y AC-6.

- Tan sólo subsiste error en la hoja nº 113 del plano de ordenación 1:1.000. En ella el área correspondiente a los espacios libres ha quedado sin trama, aunque en el plano

de calificación de suelo AC-3 a 1:5.000 se reflejan estos espacios como sistemas generales.

Por tanto, para subsanar este error bastará con reflejar en el plano de ordenación 1:1.000 la calificación que figura en el 1:5.000.

Octava: Subsanaciones requeridas por los Fundamentos Jurídicos Noveno y Décimo.

Al determinar el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto incorporado se ha diferenciado entre las unidades de ejecución que cuentan con proyecto de equidistribución ya aprobado y aquellas otras en las que todavía no ha aprobado tal instrumento.

Por el contrario, no se ha subsanado en absoluto la carencia de plazos para dar cumplimiento al deber de edificar. De conformidad con el art. 130.2 de la LOTAU dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuere posible solicitar la licencia municipal.

Sin embargo esa regla (a diferencia de lo que ocurría con el art. 30.2 del TR-92) no puede ser aplicada directamente a los interesados, sino que requiere la previa y concreta determinación del plazo, bien por el planeamiento o bien mediante concretas ordenes de ejecución dictadas por la autoridad municipal. Quiere esto decir que los Ayuntamientos deber ser muy conscientes de que:

a).- De ordinario, les compete, cuando menos, la iniciativa de la determinación de dichos plazos a través de su inclusión en el planeamiento o, en su defecto, su fijación mediante órdenes de ejecución.

b).- Cuanto más tempranamente establezcan estos plazos para el suelo ordenado detalladamente desde el Plan General, tanto más fácil resultará su cumplimiento a los administrados que vengan obligados por ellos; resultando esto especialmente transcendente para las parcelas vacantes que ya tengan en este momento la condición de solar.

c).- Del inejercicio de esta competencia municipal se derivaría una consecuencia muy grave para el interés público: la retención especulativa de los solares, con la consiguiente defraudación de la LOTAU (véase el mentado art. 130.2, así como el 132 y 133, que arbitran los mecanismos de sustitución del propietario que incumple el deber de edificar).

Novena: Aparición de un nuevo error.

Al trabajar en el documento para realizar las subsanaciones referidas en las consideraciones antedichas se ha producido lo que no puede ser mas que un error prácticamente sistemático: todos los ámbitos SUE y los de sectores SP. o.d. así como gran parte de los sectores SP.p.p. se clasifican en sus respectivas fichas como suelo "urbano consolidado".

En el caso de los sectores de suelo urbanizable, ya sean S.P. o.d. ó SP. p.p., la evidencia del error se impone radicalmente: el suelo urbanizable no puede ser "urbano consolidado". Y en los que se refiere al suelo urbano incluido en las unidades de ejecución SUE ese error también resulta palmario.

Con independencia de que el adjetivo consolidado se interprete desde un punto de vista técnico- urbanístico (solidez o terminación de la trama urbana) o desde uno jurídico-urbanístico (firmeza o patrimonialización efectiva del derecho a edificar o al menos del aprovechamiento atribuido por el Plan), en modo alguno resulta posible postular que el suelo urbano incluido en unidades de ejecución SUE sea un suelo "urbano consolidado", pues ello contradice la esencia misma de la definición de unidad de ejecución que establece el propio Plan General en el art.29.1 de su normativa. Conforme a tal precepto la unidad de ejecución se delimita para "...llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas... y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito..." De donde se infiere que en tales suelos, obviamente no urbanizados, difícilmente puede haberse consolidado el derecho a obtener un aprovechamiento todavía pendiente de determinar mediante el correspondiente instrumento (proyecto de reparcelación) de equidistribución de beneficios y cargas.

Por si esto no resultara suficiente, en la página 238 de la normativa del Plan General, bajo el epígrafe "división y nomenclatura de las áreas de reparto" podemos leer:

"Suelo urbano consolidado. Son los suelos en los que está realizada y vigente su ordenación, urbanización y, en forma mayoritaria, su edificación y por ello presentan una parcelación definitiva de las propiedades... Les corresponden las áreas de reparto que figuran en los planos con las siglas ARC, pero no se define aprovechamiento tipo, por tratarse de suelo ya equidistribuido, resultando de aplicación lo prevenido en el art.. 70.3 de la LOTAU.

Suelo urbano no consolidado a reestructurar mediante unidades de ejecución. Son suelos que el presente Plan especifica en diseño y determinaciones. En los planos se titulan los suelos: Sue. Y las áreas de reparto: Are".

De otra parte, no se precisan especiales razonamientos para advertir que con arreglo a la LOTAU (art. 45.2) los terrenos, urbanos que requieren urbanización, e incluso algunos ya urbanizados, se incluyen siempre en la categoría de "no consolidados".

En último término, no es aplicable al supuesto que nos ocupa el art. 14.2 de la Ley estatal 6/1998, por resultar preferentes, en razón de la competencia de la Comunidad Autónoma para dictar la legislación urbanística, los arts. 45, 69 y 70 de la LOTAU. Sin embargo en caso de pretender aplicarlo se llegaría a la misma conclusión puesto que establece para los "propietarios de terrenos urbanos que carezcan de urbanización consolidada" una serie de deberes (y entre ellos el de proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas con anterioridad a la ejecución del Plan), que son precisamente los que deben cumplirse en el ámbito de las unidades de ejecución, de acuerdo con la definición que de tales unidades realiza el Plan General en el ya citado art. 29 de su normativa.

III.-RESOLUCION

En mérito a lo antedicho, de acuerdo con la Comisión Regional de Urbanismo y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, he resuelto:

Primero: Aprobar definitivamente las determinaciones del PGOU de Guadalajara suspendidas por Orden de esta Consejería de 25 de febrero de 1999 (DOCM 26-03-99), excepto la posibilidad de implantar en suelo rústico instalaciones de equipamiento y ocio e industrias especiales sobre parcelas de 1 Ha. Esta posibilidad, que viene contemplada en el art. 107 de la normativa, queda expresamente denegada y así se hará constar en la correspondiente diligencia.

Segundo: Declarar que, en los casos que a continuación se indican, esta aprobación queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que igualmente se especifican, a fin de subsanar deficiencias que se han puesto de manifiesto en las consideraciones precedentes:

a).- La ordenación detallada de los sectores SP.o.d. 51, 52 ,61, 62 y 91 se adaptará al art. 31 de la LOTAU antes de proceder a su ejecución. Igualmente se procederá en cualquier otro sector de suelo urbanizable cuyas dotaciones sean inferiores a las establecidas en el mencionado artículo.

b).- Las nuevas determinaciones correspondientes al sector SP.p.p. 09 deberán obtener informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado.

c).- Deberá eliminarse el área de reparto ARP-302 que aparece en el plano AR-5 e integrarse su ámbito en el ARP-301, conforme a lo establecido en la hoja nº 269 de las normas urbanísticas. Igualmente deberá incluirse en el área de reparto ARP-301 el viario y el sistema general de espacios libres existentes en el borde de la autovía, entre el sector SP.p.p. 12 y el sistema general de equipamiento especial ya existente. Una vez rectificados estos errores y tras la obtención del informe referido en el párrafo anterior se reajustará el cálculo del aprovechamiento tipo que aparece en la pág. 269 de la normativa, sin alterar ni el uso, ni los coeficientes de ponderación y sin que la cuantía resultante pueda exceder de 1,109 m2c. homog./m2 suelo.

d).- Mediante simple corrección se procederá a plasmar sobre la hoja 113 del plano de ordenación 1:1.000 la calificación de los espacios libres que figura en el plano AC-3 a escala 1:5.000.

La exigencia de reparación de estas deficiencias, de carácter no sustancial, se formula sin perjuicio de la entrada en vigor de las restantes determinaciones, que constituyen la práctica totalidad del Plan.

Una vez que se cumpla lo previsto en las letras b), c) y d) anteriores se dará cuenta a esta Consejería, conforme a lo dispuesto en el art. 132.3.b) "in fine" del Reglamento de Planeamiento. Del mismo modo se procederá a medida que se vayan efectuandolas subsanaciones requeridas en la letra a) para ciertos sectores del suelo urbanizable.

Tercero: Sin perjuicio de la aplicación general, directa e inmediata del régimen urbanístico del suelo establecido en la LOTAU, hay que señalar expresamente la prevalencia de dicha Ley (arts. 50, apartados 1.3, 1.4 y 1.5; 51, apartado 1.2; 69 y 68, por remisión del 69) sobre lo dispuesto en los arts. 84 y 85 de la normativa urbanística del Plan General. Esta concreta prevalencia se hará constar en la diligencia de aprobación definitiva.

Cuarto: Instar a los Ayuntamientos de Guadalajara y Marchamalo el establecimiento de plazos para solicitar licencia de edificación de los solares, a fin de que no se vea defraudado lo dispuesto en el art. 130.2 de la LOTAU.

Quinto: Admitir que la clasificación como suelo "urbano consolidado" que figura en la fichas de las unidades de ejecución (SUE) y de gran parte de los sectores de suelo urbanizable constituye un flagrante error que esta Consejería puede subsanar directamente y en consecuencia ordenar que la diligencia de aprobación definitiva declare nula esa expresión.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete. Previamente a esa impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, cabrá a los particulares interponer potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería en el plazo de un mes, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro que se estime oportuno. Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigirse a esta Consejería requiriendo su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde su publicación. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992, en su redacción aprobada mediante Ley 4/1999 (BOE nº 12 de 14-01-99).

INDICE GENERAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS

TITULO I.
NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

TITULO I. CAPITULO I.
NORMAS DE CARACTER GENERAL
Sección Primera: Objeto y naturaleza del PGOU. Ambito. Efectos. Fuera de ordenación.
ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA DEL PGOU.
ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACION.
ARTICULO 3. EFECTOS DEL PLAN GENERAL. OBLIGATORIEDAD.

ARTICULO 4. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES. FUERA DE ORDENACION. EFECTOS.

Sección Segunda: Documentos del Plan General. Interpretación del Plan General.Cédulas, Informaciones y Consultas Urbanísticas.

ARTICULO 5. DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN GENERAL.

ARTICULO 6. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL. CONTRADICCIONES ENTRE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

ARTICULO 7. CEDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANISTICAS.

Sección Tercera: Vigencia y Modificaciones del PGOU.

ARTICULO 8. VIGENCIA TEMPORAL.

ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISION DEL P.G.O.U.

TITULO I. CAPITULO II.

REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO 10. CONCEPTO DE REGIMEN URBANÍSTICO. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS. ADQUISICIÓN Y EXTINCION DE DERECHOS URANISTICOS.

ARTICULO 11. CLASIFICACION DEL SUELO.

ARTICULO 12. SUELO URBANO.

ARTICULO 13. SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 14. SUELO RÚSTICO.

ARTICULO 15. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. SU OBTENCION.

ARTICULO 16. DEFINICIONES DE ALGUNOS TERMINOS INCLUIDOS EN NORMATIVA URBANISTICA.

TITULO I. CAPITULO III.

SISTEMATICA DE DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Sección Primera: Instrumentos del Planeamiento de desarrollo del P.G.O.U.

ARTICULO 17. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

ARTICULO 18. NORMAS PARA PLANES PARCIALES.

ARTICULO 19. NORMAS PARA PLANES ESPECIALES.

Sección Segunda: Instrumentos de Ejecución .

ARTICULO 20. NORMAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 21. NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ARTICULO 22. NORMAS PARA PROYECTOS DE PARCELACION.

ARTICULO 23. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACION.

Sección Tercera: Instrumentos de Gestión.

ARTICULO 24. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

ARTICULO 25. ACTIVIDAD DE EJECUCION DEL PGOU.

ARTICULO 27. SISTEMA DE EXPR0PIACION.

ARTICULO 28. REPARCELACIONES.

ARTICULO 29. UNIDADES DE EJECUCION.

ARTICULO 30. ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

ARTICULO 31. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS.

Sección Cuarta. Control de las actuaciones.

ARTICULO 32. LICENCIAS URBANISTICAS.

ARTICULO 33. PLAZOS PARA LA PETICION DE LAS LICENCIAS.

ARTICULO 34. CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACION. CASOS DE LICENCIAS SIMULTANEAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

ARTICULO 35. DOCUMENTACION PARA LAS LICENCIAS URBANISTICAS

ARTICULO 36. APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y LICENCIAS.

ARTICULO 37. TRAMITACION DE LICENCIAS.

ARTICULO 38. CADUCIDAD DE LICENCIAS

ARTICULO 39. TERMINACION DE OBRAS.

ARTICULO 40. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO.

Sección Quinta. Normas de Conservacion del Patrimonio Edificado.

I. DEBER DE CONSERVACION

ARTICULO 41. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACION.

ARTICULO 42. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

ARTICULO 43. CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES.

II. RUINA DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 44. ESTADO DE RUINA.

ARTICULO 45. EFECTOS DE LA DECLARACION DE RUINA.

ARTICULO 46. DECLARACION DE RUINA.

ARTICULO 47. ACCION SUSTITUTIVA.

ARTICULO 48. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.

TITULO I. CAPITULO CUARTO.

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION, CONSERVACION Y REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO.

ARTICULO 49 - AMBITO.

ARTICULO 50 - PREMISAS BASICAS DE LAS NORMAS DE CONSERVACION.

ARTICULO 51 - OBJETIVOS DE LA CONSERVACION.

ARTICULO 52 -RECOMENDACIONES ESTETICAS.

ARTICULO 53 - INSTRUMENTOS PARA LA ACTUACION EN EL CASCO HISTORICO.

ARTICULO 54 - VALORES URBANISTICOS DE LA EDIFICACION
ARTICULO 55 - TIPOS DE ACCIONES
ARTICULO 56 - TIPOS DE OBRAS.
ARTICULO 57- PROCEDIMIENTO E INSTRUMENTACION.
ARTICULO 58 OBRAS A AUTORIZAR
ARTICULO 59 - OBRAS EN LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL
ARTICULO 60. - OBRAS EN EDIFICIOS SITUADOS EN LOS AMBIENTES URBANOS CATALOGADOS.
ARTICULO 61 - OBRAS EN LUGARES CON RESTOS ARQUEOLOGICOS

TITULO I. CAPITULO QUINTO.
NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.
ARTICULO 62 - CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES
ARTICULO 63- USO RESIDENCIAL.
ARTICULO 64 - USOS PRODUCTIVOS.
ARTICULO 65- USO INDUSTRIAL
ARTICULO 66 - USO TERCIARIO.
ARTICULO 67- USO COMERCIAL Y DE ALMACEN
ARTICULO 68- USO DOTACIONAL
ARTICULO 69- USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE.
ARTICULO 70- NOMENCLATOR DE ACTIVIDADES INOCUAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA
ARTICULO 71- REGULACIóN DE LAS ACTIVIDADES EMISORAS DE RUIDOS Y VIBRACIONES
ARTICULO 72- REGULACION DE LAS ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (NORMAS M.I.N.P.)

TITULO I. CAPITULO SEXTO.
NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION.
ARTICULO 73. DOTACIONES DE SERVICIOS A LOS EDIFICIOS.
ARTICULO 74 - DETERMINACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS.
ARTICULO 75 - DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS MUY UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS URBANISTICAS DE LA EDIFICACION
ARTICULO 76 - MEDICION DE ALTURAS
ARTICULO 77 - ORDENANZA ESPECIAL DE CAMARAS BAJO CUBIERTA.
ARTICULO 78 - ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS
ARTICULO 79 - CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS
ARTICULO 8O. CONDICIONES DE SEGURIDAD.
ARTICULO 81 - CONDICIONES ESTETICAS GENERALES
ARTICULO 82 - CONDICIONES ESTETICAS ESPECIFICAS
ARTICULO 83. CONDICIONES ESTETICAS. DETALLES

TITULO II
NORMATIVA URBANISTICA ESPECIFICA PARA LOS DISTINTOS SUELOS

TITULO II.CAPITULO I
NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO URBANO
ARTICULO 84. CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO URBANO
ARTICULO 85 DERECHOS Y DEBERES ESPECIFICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO
ARTICULO 86 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
ARTICULO 87 DIVISION EN ZONAS PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION
ARTICULO 88 LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACION
ARTICULO 89 EL TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO. LAS UNIDADES DE EJECUCION Y LAS AREAS DE OPORTUNIDAD (AO)
ARTICULO 90- CONDICIONES DE GESTION Y URBANIZACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
ARTICULO 91- CONDICIONES COMUNES A LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCION
ARTICULO 92- CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA UNIDAD DE EJECUCION

TITULO II. CAPITULO 2
NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE
ARTICULO 93. DEFINICION DEL SUELO URBANIZABLE
ARTICULO 95. CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES y REGIMEN DE TOLERANCIAS
ARTICULO 96. CONDICIONES DE LAS URBANIZACIONES.
ARTICULO 97. REGIMEN JURIDICO Y EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.
ARTICULO 98 CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
ARTICULO 99. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PLANEAMIENTO ULTERIOR DE LOS POLIGONOS Y SUS DATOS.
ARTICULO 100. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

TITULO II. CAPITULO 3.
NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO.
ARTICULO101. DEFINICIÓN Y REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

ARTICULO 102. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.
ARTICULO 103. DEFINICIÓN DE NUCLEO DE POBLACION Y NORMAS PARA EVITAR SU FORMACIÓN, EN SUELO RÚSTICO
ARTICULO 104. PARCELACIONES RÚSTICAS.
ARTICULO 105. USOS Y ACTIVIDADES REGULADOS EN EL SUELO RÚSTICO.
ARTICULO 106. REGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO
ARTICULO107. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO RÚSTICO
ARTICULO108. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.
ARTICULO 109. PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.
ARTICULO 110. SUELO RÚSTICO DE RESERVA. (se señala en los planos SRR)
ARTICULO 111. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCION
ARTICULO 112. Entorno de Población (SRP.1)
ARTICULO 113. ENCLAVES NATURALES (SRP.2)
ARTICULO 114. SUELOS DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA. (SRP.3)
ARTICULO 115. CURSOS FLUVIALES. (SRP.4)
ARTICULO 116. CAÑADAS O VIAS PECUARIAS. (SRP.5)
ARTICULO 117. AREAS NATURALES RECREATIVAS. (SRP.6)
ARTICULO 118. ENTORNO DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL EN EL MEDIO RURAL (SRP.7)
ARTICULO 119. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O PROYECTADAS. (SRP.8)
ARTICULO 120. VERTEDEROS. (SRP.9)

TITULO III
APROVECHAMIENTOS TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS
LAS AREAS DE REPARTO y los aprovechamientos tipo de los distintos Suelos
1. Introducción.
2. División y nomenclatura de las Areas de Reparto.
3. Justificación y cálculo de los Coeficientes de Ponderación.
4. Cálculo de los Aprovechamientos Tipo.
5. Suelo urbano con construcción consolidada.
6. Areas de Reparto en suelo urbano no consolidado a reestructurar (ARE.).
7. Areas de Reparto en suelo urbano que incorpora planeamiento anterior (ARI.).
8. Areas de Reparto en suelo urbanizable programado remitido a planeamiento posterior para usos especiales en Borde de Autovía (ARP.).
9. Areas de Reparto en suelo urbanizable programado del núcleo urbano principal (ARP.).
10. Areas de Reparto en el resto del Suelo Urbanizable programado. (ARP.).

TITULO I.
NORMATIVA URBANISTICA GENERAL
CAPITULO 1 - NORMAS DE CARACTER GENERAL
CAPITULO 2 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
CAPITULO 3 - SISTEMATICA DE DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
CAPITULO 4 - NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION, CONSERVACION Y REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO
CAPITULO 5 - NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES
CAPITULO 6 - NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

TITULO I. CAPITULO I

NORMAS DE CARACTER GENERAL

Sección Primera: Objeto y naturaleza del PGOU. Ambito. Efectos. Fuera de ordenación.

ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA DEL PGOU.

El objeto de este Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de GUADALAJARA, como instrumento complementario a la legislación estatal y autonómica de carácter urbanístico. Una vez publicada su aprobación definitiva, este Plan General será automáticamente ejecutivo.

El cumplimiento y desarrollo de las previsiones del Plan, puede exigir la redacción y aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación, Reparcelación y Proyectos de Compensación, Planes Especiales, Programas de Actuación y Proyectos de Expropiación, en los distintos tipos de Suelo, Sectores y unidades que se establecen en el propio Plan.

En las Normas de Planeamiento de Desarrollo y en las Ordenanzas de Tramitación, se indican también los procedimientos obligatorios para los demás actos que requieran licencia en relación con el Uso del suelo.

ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACION.

1. Este Plan General regirá en todo el Término Municipal de GUADALAJARA desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva.

2. El presente PGOU deroga y sustituye al Plan General anterior. Los Planes Parciales y Especiales aprobados con anterioridad a la presente revisión y adaptación quedan recogidos íntegramente por éste, salvo los ajustes puntuales derivados de la nueva ordenación.

ARTICULO 3. EFECTOS DEL PLAN GENERAL. OBLIGATORIEDAD.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas, aprobadas con arreglo a la misma.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en los Planes u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos, se concedieran.

ARTICULO 4. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES.FUERA DE ORDENACION. EFECTOS.

1. La disconformidad con las determinaciones del presente PGOU producirá la calificación de "Fuera de Ordenación" única y exclusivamente en el caso de edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el PGOU o el planeamiento de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.

b) Hayan sido calificados expresamente como Fuera de Ordenación en este PGOU o en el planeamiento que lo desarrolle.

c) Estén destinados a usos incompatibles con los previstos por el planeamiento o que vulneren las normas sobre seguridad o calidad ambiental establecidas por la normativa de aplicación.

2. A los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios a Proteger no les es de aplicación la calificación de Fuera de Ordenación.

3. La calificación de Fuera de Ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación y, en general, de cualesquiera obras, con excepción de las siguientes:

a) Obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble.

b) Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de Fuera de Ordenación del Inmueble.

c) Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de 15 años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación en ningún caso será indenmizable.

Sección Segunda: Documentos del Plan General. Interpretación del Plan General. Cédulas, Informaciones y Consultas Urbanísticas.

ARTICULO 5. DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN GENERAL.

1. Este Plan General está constituido por los documentos preceptivos siguientes:

Información Urbanística y Planos de Información , que describen y reflejan el estado actual del territorio, las características y usos del medio natural, las infraestructuras existentes y su estructuración, la edificación consolidada y las afecciones y compromisos existente hasta la redacción del Plan

Memoria del Diagnóstico, Criterios y Objetivos iniciales, así como justificativa de la Ordenación, que definen el modelo territorial elegido y las características del proyecto futuro que comporta el Plan General.

Planos generales de Ordenación urbanística, que definen los elementos de la estructura orgánica del territorio y de los núcleos urbanos, la clasificación del Suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas.

Planos de detalle de la Ordenación urbanística, en los que se detalla la calificación del Suelo para su regulación de uso y edificación, según un régimen normativo concreto, la localización de los usos dotacionales y las alineaciones para el Suelo de actuación directa.

Planos complementarios, para la gestión, la actuación en áreas especificas y la ordenación de aspectos sectoriales concretos

Normas urbanísticas, incluyendo las Ordenanzas edificatorias, que definen las condiciones generales y particulares de la actuación pública y privada en las diferentes clases y categorías de Suelo

Programa de Actuación que completa las determinaciones de los planos de gestión relacionando las acciones previstas con su modo de gestión, su valoración, su prioridad, su plazo y su financiación

Estudio Económico-financiero, que evalúa económicamente los costes de las acciones programadas y las compara con la capacidad financiera de las administraciones o agentes urbanos actuantes.

Catálogo de la Edificación de Interés a Proteger. que mediante listados planos y fichas individuales establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico, urbano y natural.

2. Cualquier ciudadano tiene derecho a examinar la totalidad de los documentos que integran el Plan General y a solicitar la reproducción autenticada de los documentos que lo integran, que les será entregada, previo pago de las tasas que correspondan, en el plazo de un mes, salvo imposibilidad por razones de servicio.

ARTICULO 6. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL. CONTRADICCIONES ENTRE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Para la interpretación y resolución de posibles contradicciones de las determinaciones del Plan, se seguirán los siguientes criterios:

1. La intencionalidad de las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo al contenido, finalidades y objeti-

vos expresados en la Memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera lo contrario.

3. Cada uno de los documentos del Plan predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos definidos en el artículo 5 de estas Normas.

4. En las interpretaciones del Plan prevalecerán como criterios más válidos y deseables los siguientes: el equilibrio entre aprovechamientos urbanísticos y equipamientos urbanos, la mejor conservación del patrimonio urbano, el menor deterioro del ambiente natural, el paisaje y la imagen urbana, el interés más general de la comunidad.

5. El Pleno del Ayuntamiento será el órgano municipal competente para resolver sobre las dudas e interpretaciones posibles que se planteen en la aplicación del Plan.

ARTICULO 7. CEDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANISTICAS.

1. La cédula urbanística constituye el documento público administrativo por el que se acredita el régimen legal aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector incluido dentro del término municipal. La cédula urbanística podrá referirse tanto a terrenos como a edificios e incluirán para cada uno de ellos la información que se enumera a continuación en la medida en que resulte aplicable a la finca:

a) Situación y linderos.

b) Existencia de edificación.

c) Planeamiento aplicable.

d) Clase de suelo.

e) Area de reparto, unidad de ejecución o sector en que, en su caso, se encuentre.

f) Uso e intensidad del mismo atribuido por el planeamiento.

g) Aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre.

h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas en la fecha de expedición de la cédula.

i) Sistema de actuación aplicable.

j) Sector o unidad de ejecución en que, en su caso, se hará efectivo el aprovechamiento.

k) Otras circunstancias que incidan en la utilización de la finca.

2. Para solicitar cédula urbanística no es necesario acreditar interés legítimo alguno, bastando con formular solicitud con arreglo a lo previsto en este artículo y satisfacer las tasas que correspondan. La solicitud de cédula se realizará mediante instancia en la que consten:

a) Datos personales del solicitante, dirección completa y, en su caso, teléfono.

b) Identificación inequívoca de la finca sobre la que se solicita la cédula.

3. La expedición de la cédula urbanística deberá realizarse en el plazo máximo de un mes, contado a partir del siguiente día al de la presentación de la solicitud.

4.Con independencia de lo anterior, cualquier ciudadano podrá presentar por escrito consultas sobre aspectos concretos del Plan General, que deberán facilitarse en el plazo de un mes.

5. A solicitud de los interesados, el Ayuntamiento señalará individualmente las alineaciones y rasantes que estén fijadas por el planeamiento vigente.

6. Georeferencia urbanística: para el mejor control urbanístico de las actuaciones sobre la ciudad, los interesados en el desarrollo de instrumentos urbanísticos (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, de Delimitación de Unidades de Ejecución o de su Modificación, Proyectos de Reparcelación, Compensación, de Ejecución de Obras de Nueva Planta y cualesquiera otro de naturaleza análoga) solicitarán del Ayuntamiento las coordenadas X,Y,Z de los vértices más cercanos a la localización de los terrenos y el fichero en forma digital diferenciado por capas de los diferentes elementos cartográficos que puedan afectarle.

Sección Tercera: Vigencia y Modificaciones del PGOU.

ARTICULO 8. VIGENCIA TEMPORAL.

El Plan General tendrá vigencia indefinida. La alteración o sustitución de todos o algunos de sus documentos, se hará mediante la revisión o modificación de los mismos, siguiendo los supuestos que la legislación y el propio Plan establecen.

Solamente el Programa de Actuación habrá de revisarse obligatoriamente cada cuatro años.

ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISION DEL P.G.O.U.

Las modificaciones que puede exigir la evolución de los problemas urbanos, no podrán afectar a la Estructura orgánica general del territorio o del núcleo urbano, sus Sistemas Generales, o a los parámetros que regulan la densidad de aprovechamiento de los terrenos incluidos en un Polígono o Unidad. Procurarán exclusivamente la adaptación de los objetivos generales, o particulares de cada zona, a las nuevas circunstancias que se presenten.

Para prevenir futuros inconvenientes, a la hora de aplicar un Planeamiento más detallado y preciso por medio de los instrumentos de desarrollo del Plan, se establecen distintas medidas que pueden considerarse un Régimen de tolerancias, para que las diferencias no se consideren Modificaciones del Plan General. Tales alteraciones o ajustes resultarán únicamente del estudio más minucioso que realizarán los planes y proyectos que desarrollen el Plan General, referidos a elementos territoriales como topografía, caminos, cursos de agua, ajustes en los límites parcelarios y cualquier otro de naturaleza análoga. A continuación se establecen las siguientes:

Superficies de Unidades de Ejecución, Sectores o polígonos, áreas de reparto..: Podrán modificarse en un 10%, o establecerse subunidades o subpolígonos de acuerdo con lo que se establece en los artículos 89 y 94 y 95.

Datos de aprovechamientos o número de viviendas. Podrán modificarse entre unos márgenes que se establecen en el artículo 89 y 95. En los supuestos en que, como consecuencia de los ajustes de delimitación de las Unidades de Ejecución o polígonos se incrementara el número de viviendas, se aumentarán también, en la proporción equivalente, la superficie de suelo destinada a espacios verdes públicos o privados o dotaciones públicas, a fin de mantener en todo caso las porcentajes previstos en éste Plan General.

Posición y geometría de las vías. Cualquier modificación deberá justificarse por razones constructivas o jurídicas, pero no alteraran los criterios funcionales en relación con el conjunto del barrio y de la ciudad. Sus dimensiones se atendrán a lo establecido en el artículo 18 para los diferentes tipos de vías, aunque podrán establecerse modificaciones que afecten a los aparcamientos según su interés o su sustitución por otro tipo de diseño. En todo caso, serán vinculantes los trazados de las vías correspondientes a la red urbana principal. La modificación de dichos trazados será objeto de la correspondiente modificación del Plan General.

Asignación de Usos. No podrán modificarse los Usos característicos. Para los Usos complementarios y compatibles, las modificaciones cumplirán las condiciones del artículo 62.

Las asignaciones de Zonas de Espacios libres o de Dotaciones no podrán modificarse en sentido negativo, teniendo como límite de referencia los módulos del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Tampoco tendrán la consideración de modificación o revisión del PGOU la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados de este Plan General.

Dentro del régimen de tolerancias que establece el presente Plan General no tendrá la consideración de modificación del Plan General la variación de la altura reguladora en una planta, en más o en menos, por exclusivas razones de diseño y composición urbana para obtener una mejor coordinación de los nuevos volúmenes edificables respecto de los preexistentes en fincas colindantes; siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico atribuido por el presente Plan General; ni el resto de condiciones de uso o de aplicación de la Ordenanza correspondiente.

Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretenden alterar.

Fuera de los supuestos anteriores se recurrirá a la Revisión del Planeamiento, como procedimiento de enfocar las circunstancias concurrentes. En forma más concreta y como indica la propia ley, dejamos aqui reseñados los motivos que justificarían la Revisión de este Plan General o bien de su Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero; según se afecte al modelo territorial aprobado y a sus sistemas generales, o bien a los plazos y circunstancias económicas que conlleva su ejecución, respectivamente:

1. La superación de la propuesta de Crecimiento o su incumplimiento dentro de los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

2. Cuando se agoten las reservas de Suelo Urbano o Urbanizable, susceptibles de acoger nuevos desarrollos; o bien no lleguen a desarrollarse en los plazos establecidos en el Programa.

3. Cuando las inversiones de Infraestructuras generales aconsejen una mejor distribución o amortización de los costos, sobre las superficies servidas.

4. Cuando los medios técnicos aportados por el Plan, no colaboren suficientemente a la conservación y rehabilitación del Ambiente, sobre todo en el Casco Histórico.

5. Cuando peligre la conservación de las zonas de "Suelo Rústico", próximas al casco urbano.

6. Si los nuevos trazados de Carreteras o vías de otro tipo, modifican el modelo territorial aprobado.

7. Cuando se pueda constatar la no obtención de un grupo importante de objetivos, fijados en el documento de Diagnóstico y en la Memoria.

8. Cuando las deficiencias en el Suelo Urbano o las necesidades de nuevas dotaciones de carácter general, hicieran conveniente una intervención a nivel de la totalidad del mismo.

TITULO I. CAPITULO II.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ARTICULO 10. CONCEPTO DE REGIMEN URBANÍSTICO. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS. ADQUISICIÓN Y EXTINCION DE DERECHOS URANISTICOS.

1. Régimen urbanístico de la propiedad

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el conjunto de Deberes y Derechos, Beneficios y Cargas y en general de las Facultades y Limitaciones urbanísticas de la utilización del Suelo, establecidos por la legislación de Ordenación Territorial y Urbanística y por remisión de ella, el Planeamiento. Este régimen es consecuencia de los siguientes principios:

- Función Social de la propiedad
- Ordenación no indenmizable del uso de los terrenos
- Uso ordenado de la utilización del Suelo
- Participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la propia Ciudad
- La equidistribución entre los afectados de los beneficios y cargas del Planeamiento.

2. Derechos de los propietarios.

A) Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones establecidas en la

Ley del Suelo. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.

B) Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan General no darán lugar a indenmización por constituir la determinación del contenido normal del derecho de propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.

C) Los derechos de los propietarios se concretan en: derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y derecho a la edificación.

D) La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el epígrafe siguiente:

3. Deberes de los propietarios.

La adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación:

A) Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entenderá que se ha dado cumplimiento a esta obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.

B) Elaboración y presentación de los documentos de Reparcelación y Compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que esta deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de estos proyectos.

C) Realización efectiva de las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y de los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento en la forma y casos que establezca la legislación urbanística aplicable, según resulten de las determinaciones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.

D) Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos, y que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables, sufragando, como mínimo, los gastos previstos en el artículo 155 de la Ley del Suelo.

E) Solicitud de licencia de acuerdo con el uso e intensidad previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos por el mismo.

F) Edificación en los plazos y condiciones previstas en las licencias urbanísticas.

G) Utilización de los predios con arreglo a las determinaciones del planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

H) También quedarán obligados los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico y a la normativa sobre rehabilitación urbana.

4. Adquisición y extinción de derechos.

La adquisición, reducción o extinción de derechos se producirá con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

5. Régimen urbanístico contenido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

No obstante lo dispuesto en los cuatro epígrages anteriores, será de directa aplicación el régimen jurídico-urbanistico, derecho y deberes previstos en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

ARTICULO 11. CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo del Término municipal se clasificará en las siguientes clases:

•Suelo Urbano. (S.U.)

•Suelo Urbanizable, programado y no programado. (S.P.) y (S.N.P.)

•Suelo Rústico. (S.R.)

ARTICULO 12. SUELO URBANO.

1. Constituye el suelo urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en el plano a escala- 1/5.000, de Clasificación del Suelo, detallados en la serie de planos a escala 1/1.000 , de Ordenación, por entender que reunen los requisitos del artículo 10 de la Ley del Suelo.

2. Los propietarios del suelo urbano podrán ejercer su derecho a edificar previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo o Estudios de Detalle, en los casos en que proceda y siempre que se hayan dando cumplimiento a los deberes que les correspondan con arreglo a la Ley y a este Plan General. Para su edificación habrá de tener consideración de solar, es decir, contar con los servicios antes indicados, salvo en los supuestos de edificación y urbanización simultánea legalmente previstas.

3. La utilización de este Suelo se regirá por las Normas particulares previstas en el Título II, Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 13. SUELO URBANIZABLE.

1. Constituye el suelo urbanizable el que este Plan General ha designado y señalado como tal, en el plano a escala 1/5.000, de Clasificación del Suelo. Este suelo puede urbanizarse para los usos y con las condiciones que se fijan en estas Normas, siendo preceptivo la aprobación de un Plan Parcial de los mismos y cualquier utilización exigirá la realización de un Proyecto de Urbanización o la justificación de la dotación de servicios infraestructurales.

Dentro de esta clasificación se establece por el Plan dos clases de suelos:

a)Programados: lo constituyen aquellos sectores cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo pre-

visto por el Programa de Actuación que acompaña al Plan. En estos suelo no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes planes parciales y se hayan completado las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la legislación de urbanismo y el presente Plan General.

B) No programados: lo constituyen aquellos suelos que solo pueden ser objeto de Ordenación y Urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación urbanística.

2. La utilización del suelo urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas particulares incluidas en el Título II, Capítulo II de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 14. SUELO RÚSTICO.

1. Constituyen el Suelo Rústico los terrenos señalados en el plano a escala 1/10.000, de Estructura orgánica de Territorio (Término municipal), por considerar que no deben ser objeto de urbanización y sí objeto de protección en razón de los valores naturales o productivos que encierran (Suelos Rústicos protegidos) o por no resultar necesarios para satisfacer las necesidades de suelo previstas a medio plazo para el Municipio (Suelos Rústicos de reserva). Por exclusión, es aquel Suelo que no está clasificado como Urbano o Urbanizable, y tiene totalmente prohibida su urbanización (art. 24 R.P.).

2. A efectos de la regulación del uso de este Suelo Rústico y por tanto de los diferentes grados de protección necesarios, se distinguen los siguientes niveles o categorías:

Nivel 1: Suelo Rústico de Reserva.
Nivel 2: Suelo Rústico Protegido.

Categoría 1: Entorno de núcleo de población.
categoría2:. Enclaves Naturales
Categoría 3: Suelos de Alta Productividad agrícola
Categoría 4: Cursos fluviales
Categoría 5: Cañadas o Vías pecuarias
Categoría 6: Areas naturales recreativas
Categoría 7:Entorno de Bienes inmuebles de interés cultural en Suelo Rústico.
Categoría 8:Infraestructuras existentes o proyectadas.
Categoría 9: Vertederos.

3. La utilización del Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en las Normas particulares incluidas en el Título II, Capítulo III, de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 15. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. SU OBTENCION.

El Plan General señala como, una de sus determinaciones más importantes la definición del Suelo destinado a los "Sistemas Generales" de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, que estén al servicio de toda la población, sin perjuicio de la clasificación urbanística del Suelo.

Estos Sistemas Generales se distinguen precisamente de los "Sistemas locales", en que estos últimos estarán al servicio de la población incluida en los barrios, sectores o polígonos, aunque deban tener carácter complementario a los del Sistema General.

El Suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante los mecanismos previstos en la Ley del Suelo, bien mediante cesión gratuita, mediante expropiación o mediante ocupación directa.

Los terrenos destinados a las dotaciones locales no incluidos en Unidades de ejecución se obtendrá mediante los mecanismos previstos en la Ley del Suelo, mediante transferencias de aprovechamiento, expropiación y ocupación directa.

Los terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en Unidades de Ejecución serán de cesión gratuita, y se obtendrán con la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

ARTICULO 16. DEFINICIONES DE ALGUNOS TERMINOS INCLUIDOS EN NORMATIVA URBANISTICA.

Para una mejor interpretación de las Normas, a la hora de su aplicación práctica, daremos la definición, el concepto y contenido real de los: Instrumentos, Edificaciones, Parámetros o Indicadores y obligaciones, más utilizados. Dichas definiciones no pueden tener un valor universal y solo pretenden servir de orientación a los usuarios de estas Normas

1 - AMBITOS DE ORDENACION ESPECIAL.

Areas de Suelo que, independientemente de su calificación, presentan características o problemáticas que exigen para su tratamiento una de las modalidades de Planes Especiales descritos por la Ley del Suelo y en el Capitulo IX d el Reglamento de Planeamiento.

2 - APROVECHAMIENTO REAL

Se define como la superficie o volumen edificable que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del Plan en este emplazamiento.

3 - APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Es la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística, de la parte del Aprovechamiento real, es decir de los usos e intensidades permitidas por el Plan, susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la Ley del Suelo y en este Plan

4 - APROVECHAMIENTO TIPO

Es el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresado en m2. construibles, del uso y tipología característicos de un área dividido por la superficie total del Area de Reparto, excluidos solamente los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes, tanto generales como locales. Los equipamientos públicos proyectados, no se consideran a efectos de aprovechamiento (numerador), si de suelo (denominador).

5 - APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUCEPTIBLE DE APROPIACION.

Será el resultado de referir a la superficie del terreno, el 90% del aprovechamiento tipo del Area de reparto en que se encuentre.

6 - APROVECHAMIENTO URBANISTICO LUCRATIVO

Es aquel que es susceptible de generar beneficio económico a su titular en el mercado inmobiliario.

7 - AREA DE REPARTO

Son los ámbitos territoriales que incluyen la totalidad del suelo urbano y urbanizable programado para la distribución de cargas y beneficios. Cada área de reparto define un aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característica por cada metro cuadrado de suelo de su área de reparto respectiva. Los sectores del Suelo Urbanizable de un mismo cuatrienio, constituyen por si mismos un Area de Reparto.

9 - AREAS DE OPORTUNIDAD

Areas urbanas intersticiales, de borde, de encuentro de tejidos urbanos diferentes o con urbanizaciones heredadas y obsoletas, que deben ser reordenadas por su interés en el conjunto de la Ciudad, por suponer una notable recualificación general y de su entorno más inmediato

10 - COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION ENTRE USOS

Es la ponderación relativa de un uso, en relación con el uso y tipología característica de un Area de Reparto, tomado como unidad.

11 - COEFICIENTE DE ZONA ENTRE LOCALIZACIONES

Son coeficientes que homogeinizan Valores de Suelo por razón de posición.

12 - COEFICIENTE DE OCUPACION.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación, y la superficie total de la parcela o terreno.

13 -DIMENSIONES MAXIMA Y MINIMA DE FACHADA y PARCELA MINIMA.

Estas dimensiones se fijan para mantener la escala urbana de las calles consecuencia de las dimensiones de la parcelación y de la edificación original. Ambas dimensiones acotan, por arriba y por abajo, el tamaño de las arquitecturas entre medianerías o divisiones verticales en fachada, de la composición.

Con los mismos objetivos, se fija la Parcela Mínima que será de aplicación en los casos de división o parcelación de fincas de mayores dimensiones.

Las anteriores puntualizaciones serán de aplicación general, a excepción de aquellos casos de fincas hoy existentes en Suelo Urbano, cuyas dimensiones sean inferiores a las necesarias para cada zona y no exista la posibilidad de unión con finca colindante.

Cuando se solicite licencia para la edificación de una finca con dimensiones inferiores a las citadas como mínimas, se presentará documentación registral y técnica en la que se demuestren las características de dicha finca.

14 -. EDIFICABILIDAD.

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General, o los planes que lo desarrollen, se atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad puede ser limitada:

a) Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.

b) Indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinados en las Normas Urbanísticas, específicas de cada clase de suelo.

15. ESTUDIO DE DETALLE.

Instrumento complementario de la ordenación urbana, que está basada en otra figura superior de planeamiento y se refiere a detalles de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

16 - DOTACIONES DE CARACTER PUBLICO O PRIVADO.

La Ley del Suelo, señala como una de las determinaciones de los Planes Generales el señalamiento del carácter público o privado de las dotaciones, de espacios libres y zonas verdes, zonas deportivas y emplazamientos de templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios y otros servicios de interés social. En el sistema general de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos el mínimo será de cinco metros cuadrados por habitante.

En cuanto a los sistemas locales que se proyecten en los Planes Parciales, se reflejará el carácter público o privado de las dotaciones, con observancia en su caso de los mínimos públicos requeridos. El ANEXO al Reglamento de Planeamiento (Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes parciales) especifica en determinadas dotaciones estos mínimos de carácter público.

17 -. NORMAS URBANISTICAS.

Disposiciones aprobadas que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo en el término municipal. Sus dos "características" más definitorias son:

1/ atienden los aspectos generales o detallados de:

- Régimen urbanístico del Suelo
- Usos del Suelo
- Edificación de las zonas ordenadas o susceptibles de ello
- Régimen de Protecciones
- Planeamiento de Desarrollo derivados del Plan General
- Sistemas normativizados de actuación
- Otras obligaciones derivadas del Plan

2/ se refieren a localizaciones muy concretas señaladas en el Plan.

18 - ORDENANZAS.

Condiciones detalladas que regulan la edificación, o cualquier otra actividad sometida a licencia. Se distinguen de las Normas por las siguientes "características":

1/ regulan los aspectos más particulares y detallados de:

- Tramitación de autorizaciones y licencias
- Desarrollo del Planeamiento
- Limitaciones y Protecciones referentes a los Usos
- Higiene y Seguridad

• Estética
• Detalles constructivos

2/ su aplicación no necesita específicamente referencia espacial; pueden ser de ámbito municipal total y pueden ser exigidas en todos los casos en los que sean congruentes

19 - PARCELA.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser: rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, o a cualquier otro de los usos admisibles en Suelo Rústico.

Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción. La parcela resultante del Planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

20 - PARCELA MINIMA.

Es la establecida por el Planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reunan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

21 - PLAN PARCIAL

Instrumento de ordenación del "Suelo Urbanizable" cuyo contenido fija no solo dicha ordenación, sino el sistema de actuación y los plazos para su realización.

22 - PLAN ESPECIAL

Es el instrumento previsto por la Ley para desarrollar Planes Territoriales sin necesidad de aprobar un Plan General o para desarrollar Planes Generales sin necesidad de aprobar un Plan Parcial, El objetivo de estos Planes Especiales podrá ser:

implantar infraestructuras básicas,
proteger conjuntos o núcleos históricos,
mejorar el medio urbano, rural o natural,
conservar el paisaje
y cualesquiera finalidades análogas.

Se definen seis clases de estos Planes especiales, a los que se fijan finalidades, determinaciones y documentos. Porque no deben sustituir a los instrumentos de Ordenación del Territorio, no podrán clasificar suelo.

23 - PROYECTO DE URBANIZACION.

Conjunto de instrucciones, diseños, detalles constructivos, valoraciones y prescripciones técnicas, necesarios para la realización de las obras de infraestructuras viarias, sanitarias o de suministro, propias del Suelo urbano o del Suelo Urbanizable Programado.

24 - SISTEMAS DE ACTUACION.

Procedimientos de gestión que regula la L.S. para la ejecución del Planeamiento. Se distinguen los de Compensación, Cooperación y Expropiación.

25 - SISTEMAS ESTRUCTURALES, GENERALES Y LOCALES

Los Planes Generales distinguen, como una de sus determinaciones mas importantes, el Suelo destinado a los "Sistemas Generales" de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, por estar al servicio de toda la población y sin perjuicio de la clasificación urbanística del Suelo. Por contra, los "Sistemas locales", son aquellos que están al servicio de la población incluida en los barrios, sectores o polígonos, aunque estos deban tener carácter complementario a los del Sistema General.

26 - SECTOR.

Area de actuación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto. Sirve de límite a los Planes Parciales.

27 - SOLAR.

Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano, y definidas como aptas para la edificación por el Planeamiento, que posean los requisitos de urbanización establecidos en la Ley del Suelo, y aquellos otros de carácter complementario que determine el Plan en cuyo ámbito se encuentren.

28 - SUPERFICIE EDIFICABLE.

Es la Superficie máxima total, expresado en m2. de edificación que puede realizarse sobre un terreno, por aplicación directa de las determinaciones del Plan en este emplazamiento.

29 - SUPERFICIE OCUPADA.

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

30 - TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Constituye el procedimiento para ajustar las diferencias por exceso o defecto entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares y el aprovechamiento real de la parcela de que se trate. Estas transferencias son de aplicación, con carácter general en las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano, se realizan en el momento de solicitar la correspondientes licencias de obra, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo para actuaciones sistemáticas.

31- UNIDAD DE EJECUCION

1. Son conjuntos de Propiedades o partes de ellas, delimitadas sobre la Ordenación prevista y que conforman de alguna manera, partes de dicha ordenación. Para la ejecución del Plan General en Suelo Urbano se delimitan Unidades de Ejecución con el criterio de facilitar al máximo dicha ejecución, en cuanto a lo dispuesto en la ley para que se consiga la justa distribución de beneficios y cargas del Planeamiento y permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

2. El ámbito territorial de las Unidades de Ejecución podrá tener carácter continuo o discontinuo.

32 - VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es la vivienda situada en parcela independiente, como edificio aislado, agrupado o adosado con otros, pero con entradas independientes desde la calle.

33 - VIVIENDA COLECTIVA

La vivienda colectiva o multifamiliar, es la que está agrupada con otras en edificios con acceso común.

34 - ZONA.

Clase de suelo homogénea a efectos de la tipología de su edificación y de sus usos característicos. Es por esto la delimitación espacial de la regulación de la misma por una Normativa especifica.

TITULO I. CAPITULO III.

SISTEMATICA DE DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Sección Primera: Instrumentos del Planeamiento de desarrollo del P.G.O.U.

ARTICULO 17. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

A) DEFINICION.

Los Programas de Actuación Urbanística tienen por objeto la ordenación y urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado.

B) CONTENIDO.

El contenido de los Programas de Actuación Urbanística será similar en cuanto al nivel de detalle, cuando menos, al utilizado por el PGOU para los suelos urbanizables programados, con el fin de posibilitar su posterior concreción mediante Planes Parciales. A este respecto, contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y 72 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y estarán reflejadas, como mínimo, en la documentación exigida al efecto en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento.

C) SISTEMA DE EJECUCION.

La ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se efectuará de conformidad con las determinaciones previstas en el Título V de la Ley 2/1.998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

ARTICULO 18. NORMAS PARA PLANES PARCIALES.

A. DEFINICION

Es el instrumento para el desarrollo y concreción de la Ordenación que permite el comienzo de la fase posterior, de urbanización y edificación, de los Suelos Urbanizables programados, o Urbanizables no programados que cuenten con Programas de Actuacion Urbanística aprobados

B. NORMAS GENERALES

1. Los Planes Parciales respetarán todas las condiciones de delimitación, densidad, sistemas generales, esquema general viarío, equipamiento y condiciones de la edificación que se especifican en Plan General, para el Suelo Urbanizable, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores programados.

2. Los Planes parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley 2/1.998, LOTAU.

3. La documentación de los Planes Parciales deberá contener como mínimo los documentos exigidos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1/1000 e incluirán necesariamente la cartografía catastral.

4. Los Planes Parciales que desarrollen Poligonos especificados en la clasificación de suelo del Plan General, tendrán capacidad para concretar o modificar en su caso, las determinaciones que se refieren a la delimitación de zonas de usos pormenorizados dentro de los característicos fijados por el Plan General, la ubicación de las reservas de dotaciones del Sistema local de equipamientos, el trazado y características de la red viaria interior del sector, permaneciendo como vinculante la Red Viaria principal y de ambiente así como la localización de centralidades, señaladas como tal en los planos del Plan General, todo ello sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el artículo 17,B), b) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

C. NORMAS DE REDACCION.

Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones previstas en los artículos 26.2 y 30 de la Ley 2/1.998, LOTAU, y se reflejarán en los siguientes documentos:

A) Memoria. Que contendrá las razones que aconsejan la redacción del Plan Parcial y los objetivos que se pretenden alcanzar en orden al mejor servicio de la Comunidad y la ordenación urbana del conjunto habitado. Se establecerá la "filosofía"- estrategia conceptual - seguida para la definición del espacio urbano, de forma clara y sencilla. Se detallará el dimensionamiento de los servicios urbanos y los criterios para la asignación de usos. Se justificarán técnica y económicamente las soluciones de las necesarias infraestructuras y su integración en los Sistemas Generales existentes.

B) Ordenanzas. En las que se establecerán las condiciones de la edificación con suficiente detalle para que puedan ser interpretadas por cualquier Propietario o Técnico, sin casuísticas deformantes o abusivas. En cualquier caso las Ordenanzas de los Planes Parciales vendrán referenciadas a las que el Plan General establece para el Suelo Urbano.

C) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en las unidades de ejecución que comprenda el sector y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico apropiable.

D) Estudio Económico-financiero. Que evalúe el costo económico de la ejecución de la ordenación y la

atribución de obras y servicios al sector público y al privado, de forma que pueda ser base de los posibles Sistemas de Actuación, o de los sucesivos proyectos de Compensación o Reparcelación.

E) Planos de Ordenación. Referidos a los aspectos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento. En ellos quedará claramente explícitos los elementos que han de realizarse y que definen las actuaciones de todos los implicados, en cuanto a sus derechos de aprovechamiento y sus obligaciones de cesiones y pagos.

F) Plano de Conservación, con asignación de cada uno de los espacios resultantes a cada uno de los titulares presentes o futuros de la conservación de la urbanización.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá que la definición definitiva de los aspectos siguientes se confíe a la redacción de los proyectos de Urbanización:

-alineaciones de calzadas y aparcamientos

-ciertas delimitaciones de jardines medianas o glorietas

-Parcelas o edificaciones de infraestructuras

D. NORMAS DE DISEÑO.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la clasificación viaria establecida en este Plan general, adoptando los perfiles allí descritos y que figuran a continuación:

TIPOS DE VIAS

1.VIAS INTERURBANAS.

La función de tráfico rodado es prioritaria. Son vías de titularidad distinta a la municipal y por lo tanto, sus características en cuanto a limitación de accesos, velocidad específica, geometría y afecciones serán las reglamentadas por el organismo titular de la carretera, en cada caso.

2.VIAS URBANAS PRINCIPALES.

El trazado resultante de los planos de ordenación del Plan General es vinculante. La función de tráfico rodado es prioritaria. Incluye, según los casos, aparcamiento y parada de autobús urbano. Se admiten velocidades hasta 40 km/h. Para las nuevas vías se admiten dos categorías.

Perfil 1ª categoría.

No se admiten accesos directos. El perfil mínimo (30,00 mts.), constará de:

2 calzadas de 7,0

0 mts.(2 carriles de 3,50 mts).

1 mediana de 1,00 mt.

2 aparcamientos de 2,50 mts.

2 aceras de 5,00 mts. con alcorques.

La mediana se sustituirá por un bulevar de dimensiones a determinar en cada caso, según la intención de diseño que se encuentra grafiada en los planos del Plan General, con un mínimo funcional de 9,00 mts. de sección.

Perfil 2ª categoría.

Se admiten accesos directos, limitándose la distancia entre ellos en función de las características geométricas y el nivel de tráfico de la vía.

El perfil mínimo (25,00 mts.) constará de:

1 calzada de 14,00 mts. (4 carriles sin separación de 3,50 mts.)

2 aparcamientos de 2,50 mts.

2 aceras de 3,00 mts. con alcorques.

Según el diseño del Plan General pueden tener mediana o bulevar en algunos casos. Procede indicar lo mismo que para las vías de 1ª categoría.

Vías Urbanas de reparto.

Son las vías que, manteniendo su función prioritaria de tráfico rodado, sirven para acceder desde las vías principales a los distintos polígonos o unidades urbanas.

Se admiten velocidades de hasta 40,00 kms./ hora.

El perfil tipo constará siempre de dos sentidos de circulación; pudiendo existir aparcamientos en línea o en batería, y su sección se ajustará, dependiendo del número de elementos que la compongan, a las siguientes dimensiones:

Carril de circulación: .....3,50 mts.

Aparcamiento en batería: .. 5,00 mts.

Aparcamiento en línea: ..... 2,50 mts.

Acera: ..... 2,50 mts. con alcorques.

Vías interiores de acceso.

Son las vías de acceso a las unidades edificadas.

La función de tráfico rodado es prioritaria, limitándose la velocidad a 40,00 kms./ hora. Podrán ser de uno o dos sentidos de circulación. El perfil tipo se ajustará, dependiendo del número de elementos que lo compongan, a las siguientes dimensiones:

Carril de circulación:..... 3,50 mts.

Aparcamiento en batería: .. 5,00 mts.

Aparcamiento en línea: ..... 2,50 mts.

Acera: ..... 2,00 mts.

Vías eje de animación y ambiente.

Las funciones de tráfico rodado y peatonal son equitativas. Se admite una velocidad máxima de 20,00 km/h. El perfil será muy vario, pero dentro de las siguientes características:

• Recorridos de disuasión del tráfico por quiebros de direcciones de las calzadas, acentuadas por alineaciones en secuencia de calles y plazas.

• La organización de la edificación a lo largo de la calle no ha de ser necesariamente simétrica.

• Aparcamientos y lugares estanciales estarán al servicio de los puntos más comerciales o de reunión.

Calle Residencial de Ciudad Jardín.

Función de tráfico prioritaria. Se programan para las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas. La independencia de las viviendas y de la calle debe proporcionar motivos para el exorno de la calle y su uso para peatones y bicicletas. Velocidad máxima 40 km/h.

Perfil 20 mts.

1 calzada de 7 mts. (2 bandas 3,5 mts.)

2 aceras de 1,5 mts.

2 separaciones verdes con arboles de 5 mts.

Perfil 14 mts.

1 calzada de 7 mts. (2 bandas 3,5 mts.)

2 aceras de 1,5 mts.

2 separaciones verdes con arboles de 2 mts.

Calle perimetral agrícola.

Conectan los caminos agrícolas entre sí y podrán sustituir a las cañadas en los suelos Urbanos o Urbanizables.La función de tráfico ha de compaginarse con el paso de ganado y vehículos agrícolas. Velocidad máxima 40 km/h.

Perfil 21 mts.

1 calzada de 7 mts. (2 bandas 3,5 mts.)

1 aparcamiento de 2,5 mts.

1 acera de 1,5 mts

1 paso de ganado de 10 mts..

Calle peatonal o mixta en zonas residenciales.

La función principal es el paso de peatones. En algunos casos puede preveerse el paso de vehículos de suministro o de residentes. En cualquier caso no se destinará espacio diferenciado al uso rodado. Aunque su perfil es variable se establece para conexiones entre parques o zonas verdes una dimensión mínima de 3,50 ms.

Perfil solo peatonal

1 calzada de 5 mts.

Perfil para mezcla de usos

1 calzada de 8 mts.

Carril de bicicletas.

Por su uso debe independizarse tanto de las calzadas rodadas como de las aceras peatonales. Pueden acompañar a las vías o discurrir por zonas verdes o de protección.

Perfil mínimo

1 calzada de 2,50 mts.

E. OTRAS NORMAS DE DISEÑO

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser modificadas siempre que se justifique suficientemente por razones topográficas o de uso.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para aparcamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso para los exigidos como aparcamiento privado en cada uso. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas, serán las establecidas en las Ordenanzas generales de la Edificación, de estas Normas. Las dimensiones mínimas de los aparcamientos en las vías serán:

- Aparcamiento en línea.....mínimo 2,2 m
- Aparcamiento en batería..... mínimo 5 m

Además de las indicadas en los planos o en las fichas de Normativa para estos Planes, las condiciones de uso y volumen de la edificación permitida se ajustarán a las previsiones máximas y mínimas establecidas en las Normas de Suelo Urbanizable y en las Normas especificas de zona que sean de aplicación.

Tendrán también en cuenta el concepto espacial que pretende conseguir la edificación respecto a los siguientes aspectos:

- Conservación del marco urbano típico
- Relaciones espaciales como: vistas, referencias y focos
- Superficies envolventes del espacio urbano (fachadas, arbolado, pavimentos).
- Edificaciones y su articulación en formas complejas y completas.

En cuanto a las dotaciones y servicios, se ajustarán a los estándares dotaciones previstos en la Ley 2/1.998, LOTAU.

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Planes Parciales la Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística,
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos

establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

F. PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PRIVADA.

Los Planes Parciales podrán ser promovidos por particulares en las condiciones previstas en el artículo 38.1.A) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

Para la tramitación de Planes Parciales de iniciativa particular será preciso que vengan acompañados de la siguiente documentación:

1. Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores.

2. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación.

3. Relación de propietarios afectados, indicando sus nombre, apellidos o razón social y direcciones.

4. Cuando el promotor o promotores no reunan la propiedad del 60% del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.

5. Relación de fincas incluidas en la actuación.

6. Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.

7. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

8. Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

9. Compromisos que se contraigan entre el promotor y el Ayuntamiento en orden a asegurar la realización de las obras de urbanización y entre aquél y los futuros propietarios de solares y, en su caso, edificaciones.

10. Garantía económica suficiente para el exacto cumplimiento de estos compromisos.

11. Cuando los promotores representen más del 60% de los propietarios del ámbito territorial del Plan, se incluirán los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de la Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

G. INFORMES.

1. Los servicios Técnicos Municipales emitirán informe relativo como mínimo a los siguientes extremos:

a) Contenido material del Plan Parcial.

b) Contenido formal del Plan.

c) Adecuación a las previsiones del Plan General y de la legislación de urbanismo.

2. El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto del Plan Parcial siempre que de los informes emitidos se deduzca la conformidad con los requisitos establecidos en este Plan General y en la legislación aplicable así como la vialidad técnica, económica y jurídica del mismo; en caso contrario, lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas. La aprobación de los Planes Parciales se efectuará de conformidad con los trámites previstos en la Ley 2/1.998, LOTAU.

H. NOTIFICACIONES.

Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de los planes tanto la aprobación inicial como el acto de aprobación definitiva de los mismos.

I. PLAZOS.

La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo dentro del cuatrienio al que hayan sido asignados por el Programa de Actuación del Plan General. Se entenderá cumplida esta exigencia siempre que se produzca la aprobación inicial dentro del cuatrienio señalado.

J. OTRAS CONDICIONES.

Cuando lo exigiese el Ayuntamiento o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentará "Avance" del Plan Parcial en el que se exprese los criterios, objetivos y líneas maestras sobre los que se asienten las determinaciones posteriores, tanto en cuento a los resultados construidos, como en las relaciones de las infraestructuras proyectadas con la urbanización existente.

ARTICULO 19. NORMAS PARA PLANES ESPECIALES.

A. OBJETO.

Los Planes Especiales podrán redactarse para alguna de las finalidades previstas en el artículo 29 de la Ley 2/1.998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y, en concreto, podrán elaborarse para las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en que expresamente se prevea la elaboración de tal clase de planes.

b) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.

c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

d) Reforma interior en suelo urbano.

e) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.

f) Saneamiento de poblaciones.

B. CONTENIDO.

1.El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 2/1.998, LOTAU, y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones del presente PGOU.

2.Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

C. PLAZOS.

1. La elaboración y aprobación de los Planes Especiales previstos en este Plan se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.

2.Cuando se trate de planes de iniciativa particular se entenderá que se ha dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.

3. En el supuesto de Planes Especiales de iniciativa municipal los plazos se entenderán referidos a la aprobación definitiva, siempre que la misma corresponda al Ayuntamiento, y a la aprobación provisional cuando la definitiva corresponda a la Administración Autonómica.

D. PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y DE SANEAMIENTO.

La formulación de Planes Especiales de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento. Para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:

1. Plano de situación en relación con la ciudad.

2. Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1/500.

3. Plano de ordenación vigente, extraído del presente Plan General.

4. Planos actualizados de estado de los terrenos, edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1/1000.

5. Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1/500.

6. Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima 1/1000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.

7. En los casos a que se refiere el párrafo anterior, los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.

8. Determinación de plazos para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

E. PLANES ESPECIALES DE PROTECCION.

Cuando se trate de Planes Especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.

F. LIMITACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales, sea cual fuera su naturaleza, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17.C) de la Ley 2/1.998.LOTAU, no podrán:

a) Cambiar o reducir la clasificación o calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstas en el presente Plan General.

b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este Plan.

c) Reducir la superficie destinada a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el presente Plan.

d) En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación del suelo contenida en este Plan.

G. PLANES ESPECIALES DE INICIATIVA PRIVADA, INFORMES Y NOTIFICACIONES.

Los particulares podrán promover Planes Especiales en los términos previstos en el artículo 38.1.A) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

Respecto de los informes y notificaciones, se estára a lo dispuesto en el artículo anterior para los Planes Parciales.

H. CONDICIONES ESPECIALES EN ESTE TIPO DE PLANES,

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Planes Especiales, la Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística,
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos

establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

Sección Segunda: Instrumentos de Ejecución .

ARTICULO 20. NORMAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE.

A. DEFINICION.

Los estudios de Detalle constituyen sola-mente un instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándose justo en medio de las determinaciones de las Normas para el Suelo Urbano y las licencias de edificación.

B. AMBITO TERRITORIAL.

Los Estudios de Detalle sólo pueden aplicarse en SUELO URBANO, o en SUELO URBANIZABLE con Plan Parcial aprobado, en las Unidades de Ejecución delimitadas, por planeamiento de rango superior, o que se delimiten a posteriori (según el procedimiento previsto en la L.S. En lo referente a alineaciones, podrán, si no estuvieran determinadas por planeamiento de rango superior, establecerse por los Estudios de Detalle cuando la situación general, de hecho, esté claramente definida.

También podrá utilizarse este instrumento urbanístico en las Actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano que requieran un ajuste volumétrico de los aprovechamientos o corrección puntual de las alineaciones.

C. APLICACION

Los Estudios de Detalle son de aplicación:

a. Cuando las Normas que desarrollan así lo ordenen.

b. Para completar alguna de las determinaciones del Plan General, pudiendo referirse a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

c. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el Plan General contenga a estos efectos, para su mejor diseño, reparcelación y posterior construcción.

D. LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle no podrán:

a. Cambiar la clasificación del suelo.

b. Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en las zonas que desarrollan o complementan.

c. Establecer nuevas Ordenanzas.

d. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres. aunque se pueda redefinir el viario interior de reparto, en áreas en los que no esté definido por el Plan General. Este viario será en todo caso de titularidad y conservación privada.

e. Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste de la actuación realizada.

f. Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitido, y, en su caso, la densidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.

g. Alterar el uso exclusivo, característico o predominante, asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

h. Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

E. DOCUMENTACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle deberán ir compuestos de memoria y planos.

La **Memoria** constará de:

a. Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

b. Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, haciendo referencia al tipo de planeamiento o Norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.

c. Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.

d. Si se trata de ordenar volúmenes en Suelo Urbano, incluirá que especificaciones desarrolla, referidas al Plan General,

e. Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, la ocupación de suelo, las alturas, el aprovechamiento urbanístico asignado al área, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.

f. Cuando se trata de Estudios de Detalle cuya redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

Los **Planos** se redactaran como sigue:

A escala mínima de 1/500 (los señalados como c/,d/ y e/) en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle. Este incluirá como mínimo:

a. Plano de situación en relación con la ciudad.

b. Plano de ordenación vigente.

c. Plano de estado actual de los terrenos y la edificación.

d. Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, y las alineaciones de la red viaria.

e. Plano parcelario existente y de Parcelación propuesta.

F. CONDICIONES ESPECIALES EN ESTUDIOS DE DETALLE

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Estudios de Detalle, la Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos

establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha

F. TRAMITACION.

Los Estudios de Detalle podrán ser tramitados a iniciativa de particulares o de la Corporación Municipal.

La tramitación de los Estudios de Detalle se rige por lo especificado en la Ley del Suelo.

ARTICULO 21. NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. ASPECTOS GENERALES

A. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la transformación en solares del Suelo Urbano y del Urbanizable Programado, con Plan Parcial aprobado, como desarrollo de este Plan General.

B. TRAMITACION.

Se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y a lo señalado en sus Reglamentos. Los proyectos vendrán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial.

C. CONTENIDO.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como las canalizaciones para red de gas, telefonía y de televisión por cable, pavimentación y plantación y acondicionamiento de zonas verdes y de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

D. REDACCION.

Los Proyectos de Urbanización se redactaran de acuerdo con el Pliego de Bases que aprobará el Ayuntamiento y con los elementos normalizados que se establezcan para las distintas redes de servicio..

E. CONDICIONES Y GARANTÍAS.

En los Pliegos de Condiciones económico facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

F. CONDICIONES ACCESIBILIDAD EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Proyectos de Urbanización, la Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos

establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha

2- DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se re realizará a base de dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/ habitante/ día.

2. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

Como criterio general las redes tendrán disposición mallada, con las válvulas necesarias para crear pequeños sectores que en el caso de averías permitan mantener el resto de la red en servicio.

La presión mínima a pié de parcela será de 2,5 Kg/cm2

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El consumo punta para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

En general y salvo estudio autorizado por los servicios municipales, la red de agua potable se montará en fundición dúctil y la velocidad de cálculo no será superior a 1,5 m/sg.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

3- PROYECTOS DE EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En Suelo Urbano y Urbanizable no se permite el uso de fosas sépticas debiendo conectarse siempre a la red municipal de saneamiento.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad máxima a caudal punta: 3'00 m/sg. Se incluirá el cálculo de la velocidad y caudales, tanto para el caudal punta, como para el máximo previsto en la red.
- Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5,00 m/sg.
- Velocidad mínima: la que evite la sedimentación a caudal medio, que es 0,7 m/sg. En estos casos extremos se dispondrá en cabecera cámara de descarga.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0'6 m3. para las alcantarillas de 0,30 m. Ø y de 1,2 m3. como mínimo para las superiores.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento o P.V.C. para secciones menores de 0'60 m. de diámetro y de fibrocemento o hormigón armado para secciones iguales o mayores. Para diámetros superiores a 0,80 mts se dispondrán ovoides. La estanqueidad de las tuberías se garantizará por empalmes del tipo enchufe-campana con junta elástica prohibiéndose las juntas realizadas con corchetes de ladrillo.
- Diámetro mínimo de alcantarilla pública de 0'30 m.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Todas las acometidas a parcelas deberán estar provistas de registro en la acera, para su inspección y limpieza. Conectarán con la redes pozos de registro.

4- PROYECTOS DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en to-do caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

POLÍGONOS RESIDENCIALES.

Nº de acometidas conectadas	Coeficiente de simultaneidad
1	1
2	0'95
3	0'90
4	0'85
5	0'80
6	0'75
7	0'70

POLÍGONOS INDUSTRIALES

Nº de parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación	Coeficiente de simultaneidad
1 - 2	1
3 - 4	0'95
5 - 6	0'90
7 - 8	0'85
9 - 10	0'80
11 - 12	0'75
13	0'70

A partir de la aprobación y publicación de nuevas Normativas, se aplicaran los coeficientes que en ellas se establezcan

Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones de viviendas colectivas y en las urbanizaciones de viviendas unifamiliares.

En las nuevas urbanizaciones se dejará canalización entubada para futuras e hipotéticas ampliaciones o modificaciones de estas redes en los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos municipales o/y de la Compañía suministradora.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. En caso de que no exista otra opción podrán ubicarse en zonas verdes que excedan de los mínimos dotacionales exigibles, pero en estos casos serán obligatoriamente subterráneos. En el

resto de los suelos dotacionales públicos podrán ser enterrados o de superficie, pero estarán siempre en parcelas independientes, comprendidas en el exceso del mínimo dotacional previsto.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa del Ayuntamiento y de la Compañía suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

5- PROYECTOS DE ALUMBRADO PUBLICO.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se in-dican a continuación.

Nivel técnico; valores mínimos de servicio

	TRAFICO RODADO	TRAFICO PEATONES		
	Parametros	Exigencias	Exigencias	Zonas de Seguridad
Iluminancia				
Recomendable:	30 lux			20 lux
Admisible:	12 lux	8 lux		5 lux
Uniformidad:				
min/med.	1/3	1/3	1/4	1/6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K

(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado": M.V. 1.965

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años. Ello exigirá:

- la utilización de equipos de alta calidad
- conductores en distribución trifásica, hasta el último punto de luz que satisfagan las normas UNE
- soportes galvanizados, adecuadamente protegidos de la corrosión.
- luminarias cerradas con sistemas ópticos que mi-nimicen su envejecimiento
- lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación,

Se consultará al Servicio de Alumbrado del Ayuntamiento la homologación de los diferentes equipos de la instalación.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años. Igualmente se consultará al servicio de alumbrado municipal

En todo caso la situación de los Centros de mando será la más próxima al C.T. y tal que ocupe un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Estos Centros de mando, a la intemperie estarán forrados de un material que armonice con el entorno.

Se dotará al Centro de mando de reloj astronómico para el encendido - apagado, y la instalación dispondrá de un sistema fiable (cabecera, punto a punto, etc..) de reducción de flujo (consumo)

Las redes de distribución y alumbrado público serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

Se comunicará mediante canalización subterránea los diferentes circuitos de los Centros de mando, en previsión de futuras ampliaciones o modificaciones de líneas.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Eletrotécnicos vigentes, así co-mo aquellas existentes en los municipios en que se hayan enclavadas.

6- PROYECTOS DE PAVIMENTACION DE VIAS.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las capas de base y subbase y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, como norma general.

En las calles de carácter arquitectónico, estético y pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a ba-se de enlosado o adoquinado, pudiendo resaltar las ace-ras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados o adoquinados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos. Se emplearan los materiales definidos por el Ayuntamiento, para asegurar su reposición y mantenimiento.

Se deberá presentar un plano de señalización viaria, contemplando en su caso la instalación de semáforos que deberá dejarse prevista y el estudio de la demanda de tráfico en relación con las calles colindantes.

7- PLANTACIONES.

El tratamientos de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies vegetales idóneas y del porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en

las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización. Para ello se requerirá proyecto especifico, con informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. El Proyecto incluirá, en todo caso, la red de riego.

8 - MOBILIARIO URBANO

Los Proyectos de Urbanización, contendrán un apartado de Obras complementarias en el que se incluirán, las correspondientes al mobiliario urbano de los espacios libres (bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes de beber, etc.) que sea necesario, dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

9. – TELEFONIA Y GAS.

Los Proyectos de Urbanización también contendrán los correspondientes proyectos de canalización telefónica y gas. Estos proyectos se redactarán de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras y la legislación general aplicable del Ministerio de Industria.

10. – ACCESIBILIDAD URBANISTICA.

Tanto la Memoria como los planos y demás documentos de los Proyectos de Urbanización contendrán las previsiones de accesibilidad urbanística establecidas en la Ley, justificando pormenorizadamente los criterios aplicados y las soluciones de normalización de elementos utilizadas.

ARTICULO 22. NORMAS PARA PROYECTOS DE PARCELACION.

A. DEFINICION.

Se considera Parcelación Urbanística, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes que se lleve a cabo en los Suelos clasificados como Urbanos, por el Plan General.

En los suelos Urbanizables las Parcelaciones se podrán incluir entre los planos de Ordenación como efecto de su definitiva transformación en suelo urbano.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas que contravengan las condiciones de parcelas mínima y de edificabilidad en cuanto a número de viviendas fijadas por las Normas y Ordenanzas. En los suelos urbanizables no programados y no urbanizables queda prohibida la realización de parcelaciones urbanísticas.

B. CONTENIDO.

Los Proyectos de parcelación, necesarios para la concesión de licencias de parcelación contendrán:

A. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas en las que se fundamenta, debiéndose hacer patentes que son aptas para el uso y edificación que se les asigna.

B. Plano de estado actual a escala mínima de 1:500 donde se reseñen, las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, arbolado y sus existentes.

C. Plano de parcelación a escala 1:500 como mínimo en el que aparezcan perfectamente identificadas las parcelas resultantes.

D. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

C. OBLIGACIONES.

La licencia de Parcelación Urbanística, es obligación expresa en los casos que se indican en las Normas por ser base de su Ordenación y si la división de los terrenos no figurara en Estudios de Detalle o Proyectos de Reparcelación o Compensación previamente aprobados, aunque no suponga modificación de los mismos.

Todo división en parcelas, deberá contar con la preceptiva licencia de parcelación y su falta se imputará como infracción urbanística.

Se exceptúan de la licencia de parcelación los supuestos de declaración municipal de innecesariedad de la licencia.

ARTICULO 23. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACION.

A. DEFINICION.

Son aquellos Proyectos arquitectónicos que tienen por objetivo definir las condiciones y detalles para la ejecución de obras de edificación, determinando sus carac-terísticas físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos.

B. CLASIFICACION.

A efectos de su tramitación y de la Normativa que para dichos trámites sea exigible según la Ley del Suelo, o las dis-posiciones que acuerde el Ayuntamiento, los Proyectos de Edificación se clasifican de la siguiente manera:

Obras en los edificios

Dentro de este grupo se distinguen los siguientes tipos:

Obras de Restauración: las obras de restauración tienen por objeto la restitución de un edificios existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución puntual de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o parte del mismo en relación a las necesidades de uso a que fuere destinado.

Obras de Conservación o Mantenimiento: son las que tienen por objeto restablecer en el edificio las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato, sin alterar su estructura o distribución.

Obras de Consolidación o Reparación: son las que tienen por objeto afianzar, reforzar, o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de acondicionamiento: son las que tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas.

Obras de Reestructuración; son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyendo o no algunas de las acciones anteriormente mencionadas.

Obras Exteriores: Son las que tienen por objeto la realización de obras que, no estando incluidas en alguno de los tipos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la morfología o volumetría general de los mismos.

Obras de nueva edificación . Dentro de este grupo se incluyen:

Obras de Reconstrucción: son las que tienen por objeto la reedificación de un edificio preexistente o parte del mismo, en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Obras de Nueva Planta: Son las que tienen por objeto la nueva construcción sobre solares vacantes.

Obras de Ampliación: Son las que tiene por objeto incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de las edificaciones existentes.

Obras de demolición:

Son las que tienen por objeto la desaparición de lo edificado, bien en su totalidad (demolición total), o bien en parte (demolición parcial). Salvo en los supuestos de declaración de ruina en que se acuerde la demolición de las edificaciones o instalaciones, no se podrán conceder licencias de demolición de edificios sin la tramitación simultánea de la licencia correspondiente a las obras de nueva planta. A estos efectos será suficiente la aprobación de un Proyecto Básico de la nueva edificación.

Obras Complementarias

Son aquellas que se realizan en el interior de las parcelas, bien para adecuar el terreno de forma previa a las obras de edificación, o para acondicionar las porciones no edificadas de las parcelas o señalar el borde de las mismas. Comprenden las obras de explanación, cerramiento, o acondicionamiento de espacios no edificados.

Obras provisionales

Son aquellas que se refieren a instalaciones de utilización transitoria que deban ser objeto de licencia independiente de la obra principal. Comprenden obras como instalaciones de maquinaria auxiliar, cerramientos de obra, andamiajes, grúas, publicidad con carteleras, etc.

Obras en edificios catalogados

Será de aplicación lo establecido en el Título 1 Capítulo Cuarto (Normas Generales Para La Protección, Conservación Y Rehabilitación del Casco Histórico.) de las presentes Normas.

Obras en edificios fuera de ordenación

1. Las edificaciones e instalaciones que resulten afectadas por precisiones de vialidad, equipamientos, dotaciones y zonas verdes o espacios libres de dominio y uso públicos, correspondientes a los sistemas generales o locales del presente Plan General quedarán fuera de ordenación, sujetos al régimen urbanístico establecido en la Legislación del Suelo. En estos casos sólo se autorizarán las obras necesarias para el mantenimiento del edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato; sin que estas hayan de suponer incremento del valor de expropiación del inmueble o instalación.

2. Todas las edificaciones e instalaciones establecidas al amparo de la normativa anteriormente aplicable, con la excepción de los casos conceptuados en el apartado inmediatamente anterior quedan recogidos íntegramente por el presente Plan General. En virtud de ello podrán autorizarse en ellas todo clase de obras que no supongan incremento de edificabilidad, altura, ocupación o cambio de uso fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que las edificaciones e instalaciones subsistan en razón del estado del estado de agotamiento de sus elementos componentes.

3. No obstante lo anterior, en casos excepcionales debidamente documentados, podrán autorizarse obras de consolidación si no estuviera prevista la expropiación o demolición del edificio o instalación afectados en el plazo de 10 años a contar desde la fecha de solicitud de las obras que se pretendan.

C. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.

Los Proyectos de obra de Edificación contendrán las determinaciones necesarias para poder valorar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas fijadas por las Normas u Ordenanzas que fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes o de su entorno. Tanto en sus aspectos materiales, como ambientales y estéticas. Contendrán cuanta información y detalles exijen las disposiciones legales vigentes para la con-cesión muncipal de licencias y se expondrá en los siguientes documentos:

a) Memoria urbanística en la que se justifique el cumplimiento de las determinaciones del Plan General, acompañada de fotocopia de la ordenación vigente zonificación con la localización de la finca en el mismo.

b) Memoria descriptiva y justificativa de las características de la obra, con especial expresión de su cumplimiento de las condiciones técnicas que puedan afectar a la obra o a su entorno.

c) Presupuesto estimativo, en función de la cuantificación de las partidas que componen la obra, ajustada a sus costes de ejecución.

d) Planos, debidamente acotados del edificio, con expresión del uso a que están destinados todos y cada uno de los locales.

f) Otros documentos gráficos o escritos se precisen para la ejecución de la clase de obra que se pretende realizar, o se exijan para el mejor cumplimiento de estas Normas.

En el caso de proyectos edificatorios de más de 2.500 m2, deberá incluirse un refundido en tamaño DIN - A3 que recoja las condiciones urbanísticas de la obra.

D. CONDICIONES ESPECIALES EN ESTE TIPO DE PROYECTOS,

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Proyectos de Edificación, en la medida que les corresponda, la Normas y características técnicas que sobre

• Clasificación de Edificios
• Accesibilidad a edificios públicos
• Accesibilidad a edificios de viviendas
• Reserva de viviendas de promoción o protección oficial establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha

Sección Tercera: Instrumentos de Gestión.

ARTICULO 24. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. Para la ejecución del Plan General y de su planeamiento de desarrollo y de acuerdo a las determinaciones del mismo para las distintas Unidades de Ejecución, se actuará con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Terrotorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

2. La determinación del Sistema, cuando no venga fijado por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la Unidad de Ejecución o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 25. ACTIVIDAD DE EJECUCION DEL PGOU.

La ejecución del PGOU se efectuará:

1. Mediante actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias, en los términos previstos en los artículos 99 y 100 de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenacion del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. La ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas por el PGOU o que se delimiten posteriormente, así como los diferentes sectores de suelo urbanizable, se efectuará mediante actuaciones urbanizadoras.

3. Mediante actuaciones edificatorias, definidas en el artículo 102.1 de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, se ejecutarán aquellas que tienen por objeto un único solar o parcela para su edificación, con previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización precisas.

ARTICULO 26. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación:

a) De la ordenación urbanística pormenorizada en función de la clase de suelo de que se trate.

b) Del Programa de Actuación Urbanizadora, en el supuesto de ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de aquellas actuaciones que deban realizarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y las que se desarrollen en régimen de obras públicas ordinarias.

c) Del Proyecto de Urbanización, salvo en el supuesto de ejecución por actuaciones edificatorias que, por la escasa entidad de las obras de urbanización a ejecutar para la calificación de los terrenos como solar, puedan éstas integrarse en el Proyecto de Edificación.

ARTICULO 27. SISTEMA DE EXPR0PIACION.

La ejecución del PGOU podrá efectuarse mediante expropiación en los supuestos previstos en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

ARTICULO 28. REPARCELACIONES.

1. Se entenderá por Reparcelación la agrupación de fincas incluidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, así como la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones.

3. Para la reparcelación será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la Ley del Suelo y 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística. Los planos serán redactados a escala mínima 1/500.

4. La compensación económica se limitará a los casos indicados en la Ley del Suelo. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos en el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 de dicho Reglamento.

5. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración previa, la concesión de licencias de edificación y parcelación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

6. No obstante lo dispuesto en los epígrafes anteriores, se estará, en primer lugar, a la regulación de la reparcelación contenida en los artículos 92, 93, 94 y 95 de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, LOTAU.

ARTICULO 29. UNIDADES DE EJECUCION.

1. Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan General y en la legislación urbanística, a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la Ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.

2. La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará mediante las Unidades de Ejecución que se delimiten dentro de cada Area de Reparto, salvo en los supuestos de Actuaciones Asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o alguno de sus elementos, o se trate de la ejecu-

ción de Proyectos de Singular Interés o de actuación en régimen de obras públicas ordinarias.

3. La delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en este Plan General, ni en los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión.

4. Las Unidades de Ejecución podrán tener carácter continuo o discontinuo y se dilimitarán de forma tal que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

5. Cuando en Suelo Urbano no pueda delimitarse una Unidad de Ejecución que permita el cumplimiento conjunto de los deberes a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de la misma los terrenos, tanto con aprovechamiento lucrativo como dotaciones locales, que resulten necesarios. A los terrenos excluidos con arreglo a lo previsto en este apartado le será de aplicación el régimen previsto para las actuaciones asistemáticas.

ARTICULO 30. ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

1. Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en Suelo Urbano que se desarrollen fuera de unidades de ejecución. Las actuaciones asistemáticas podrán efectuarse, según proceda, bien mediante actuaciones edificatorias o bien mediante obras públicas ordinarias.

2. Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el susceptible de apropiación que, en su caso, resulten necesarios, podrán realizarse mediante transferencias de aprovechamiento o cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a sistemas generales, o dotaciones locales no incluidas en Unidades de Ejecución. En todo caso, se llevarán a cabo con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.

ARTICULO 31. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS.

1. Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.

2. La transferencia de aprovechamiento urbanístico entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.

3. Excepcionalmente los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte superior al patrimonializable, podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.

4. Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos, los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia.

b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.

c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.

d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.

e) Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.

5. Recibida la solicitud los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de la solicitud de transferencia será de 15 días.

6. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa, los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que lo acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

7. La transferencia de aprovechamientos realizadas simultáneamente con ocasión de actuaciones asistemáticas se desarrollará con arreglo a lo previsto para la tramitación de la actuación de que se trate.

8. No obstante lo dispuesto en los epígrafes anteriores, las transferencias de aprovechamientos se ajustarán a lo dispuesto al respecto en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, LOTAU.

Sección Cuarta. Control de las actuaciones.

ARTICULO 32. LICENCIAS URBANISTICAS.

1. TRAMITES REGULADOS.

Las actuaciones urbanísticas se llevarán acabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que se disponga en las Normas Urbanísticas del Plan General, o sus instrumentos de desarrollo y gestión, por cuantas Ordenanzas o Instrucciones estén aprobadas por el Ayuntamiento, así como lo dispuesto por la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Como complemento a la Normativa de solicitud de licencias de obra mayor, será preceptivo:

- la presentación de la Cédula urbanística.
- la Alineación oficial, del solar objeto de la solicitud

la justificación del Aprovechamiento patrimonializable, o lo que es lo mismo susceptible de apropiación, en relación con el definido en el Area de Reparto.

2. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, cuando se promuevan por par-

ticulares aunque fuere sobre te-rrenos de dominio público y por los organismo de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público, debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. A este respecto y sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetos a licencia, con carácter enunciativo y no limitativo, los siguientes actos:

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 las estructuras 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 la Ley del Suelo. También las obras complementarias.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones.

i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, 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 u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.

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

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

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

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

p) La corta de árboles integrados en masa arbórea o espacio boscoso, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.

q) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.

r) Las instalaciones o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

s) La realización o apertura de caminos o senderos, la extracción de áridos, apertura de pozos, la explotación de canteras y minas, el vallado o cercado de parcelas, la realización de instalaciones de regadío y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

En el Suelo Rústico pueden aparecer otra clase de acciones que por su naturaleza y efectos exigen un con-trol y vigilancia específicos. Por ello en el artículo 108 reseñamos los actos sujetos a licencias en esta clase de Suelo. En dichos casos las obras no autorizadas deberán ser suspendidas y demolidas, con anulación de licencia si procediere.

3. TRAMITES ABREVIADOS.

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial abreviada, para las obras menores, atendiendo a sus características y escasa incidencia urbanística.

4. RESPONSABILIDADES.

El promotor, constructor de las obras y el Técnico encargado de las mismas, serán responsables de las infracciones que cometieran al ejecutarlas, en los términos previstos por la Ley.

5. OBRAS ABUSIVAS.

Son aquellas realizadas sin licencia, o con licencia concedida, pero alterando las condiciones fijadas por la normativa del Plan General. En dichos casos las obras deberán ser suspendidas y demolidas, si no fueran susceptibles de legalización.

6. HALLAZGOS ARQUEOLOGICOS.

La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrán la paralización de las actividades que se desarrollen en el terreno y la suspensión provisional cautelar de las licencias de obras, caso de que existieran, hasta que por la autoridad competente pueda establecerse las condiciones de la actualización o concesión de unas nuevas licencias para la continuación definitiva de las obras.

7. CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION.

Las obras de edificación se clasifican, a efectos de la concesión de licencias, en los siguientes grupos:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

ARTICULO 33. PLAZOS PARA LA PETICION DE LAS LICENCIAS.

1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen o por la legislación urbanística, y las obras deberán iniciarse y terminarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.

2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos por el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causa imputable al titular de los terrenos, determinará la reducción del 50% del aprovechamiento con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación

de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse como mínimo un mes antes de la terminación del plazo, y en ellas se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá la solicitud, pudiendo conceder un nuevo plazo siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que en su caso se acude no podrá exceder del plazo señalado inicialmente.

ARTICULO 34. CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACION. CASOS DE LICENCIAS SIMULTANEAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

1. Para que el Suelo Urbano pueda ser edificado es necesario:

a) Que la parcela merezca la calificación de solar.

b) Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias,

c) Que se hayan cumplimentado los trámites de gestión correspondientes, en el caso de parcelas incluidas en Unidades de Ejecución.

d) Que se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

Tendrán consideración de solar las parcelas que, no estando incluidas en una Unidad de Ejecución reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar totalmente urbanizados las vías o espacios públicos a los que de frente a la parcela, contando con pavimentación de calzada y encintado de acera.

b) Contar con servicios de abastecimiento de agua, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.

c) Tener fijadas alineaciones y rasantes.

2. Para autorizar en suelo urbano la iniciación de la edificación sin tener los terrenos la consideración de solar, en el caso de actuaciones "directas o asistemáticas", será preciso, para garantizar la urbanización, que el particular interesado, se comprometa en la solicitud de licencia a:

a) Realizar simultáneamente la urbanización y edificación de la parcela fijando un plazo menor para la terminación de las obras de urbanización.

b) Realizar la urbanización que le corresponda efectuar, teniendo en cuenta que esta urbanización comprenderá las obras necesarias para dotar a la edificación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, y pavimentación de aceras y calzadas hasta enlazar con las redes generales que estén ya en funcionamiento

c) Prestar fianza por un 100 % del costo de la urbanización que corresponda, a la fase u obras que queden por desarrollar.

d) A la no utilización de la edificación, hasta que no esté terminada la urbanización y a establecer dicho compromiso en las cesiones del derecho de propiedad.

3. En el caso de actuaciones "sistemáticas" por el Sistema de Cooperación, en las que es el Ayuntamiento es el ejecutor de la urbanización, y supuesto que el Ayuntamiento considere que al término del plazo de las obras de edificación la parcela estará dotada de urbanización, será necesario que el particular interesado se comprometa en la solicitud de licencia a:

a) No utilizar la edificación hasta que no esté concluida la obra de urbanización que afecte a la parcela y a transmitir este compromiso en las cesiones de propiedad o de uso que se efectúen en todo o parte del edificio.

b) En caso de ser necesaria la reparcelación, que hubiera ganado firmeza en la vía administrativa, el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

c) A prestar fianza de la cuota provisional de urbanización que tenga asignada la parcela en cuestión.

4. En el caso de actuaciones "sistemáticas" por el Sistema de Compensación, en las que las obras de urbanización dependan de una Junta de Compensación, en el caso de licencias simultaneas a dichas obras, será necesario que el particular interesado se comprometa en la solicitud de licencia a:

a) No utilizar la edificación hasta que no esté concluida la obra de urbanización que afecte a la parcela y a transmitir este compromiso en las cesiones de propiedad o de uso que se efectúen en todo o parte del edificio.

b) Que hubiera ganado firmeza en la vía administrativa, el acuerdo de aprobación de la Compensación.

c) Que el Ayuntamiento considere previsible que al término del plazo de las obras de edificación la parcela estará dotada de urbanización.

d) A prestar fianza por el importe de la totalidad de la cuota de urbanización asignada a la parcela,

5. En el caso de tratarse de una actuación dentro del Sistema de Compensación, sin constitución de Junta de Compensación, por pertenecer todos los terrenos a un mismo propietario, la fianza deberá cubrir la obra de urbanización necesaria para el enlace de la parcela en cuestión a las redes de servicio y viario ya existente.

6. En Suelo Urbanizable, cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto arriba, respecto de suelo urbano solar. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en los epígrafes anteriores para las actuaciones sistemáticas por cooperación o compensación.

ARTICULO 35. DOCUMENTACION PARA LAS LICENCIAS URBANISTICAS

La solicitud de licencia de edificación se realizará por medio de instancia y aportando la documentación exigible con arreglo a las Ordenanza Municipales de Procedimiento que se incluyen como Anexo con el presente Plan.

ARTICULO 36. APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y LICENCIAS.

1. No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencias de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico, disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.

2. Salvo previsión expresa especial en contrario de este Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen el carácter de obligatorios, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.

3. En los supuestos de reconstrucción debido a fuerza mayor, se considerará como aprovechamiento patrimonializable el correspondiente a la totalidad del aprovechamiento del edificio preexistente. Esta regla no será de aplicación a los edificios que se hallen fuera de ordenación, en cuyo caso se considerará como patrimonializable el derivado del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

ARTICULO 37. TRAMITACION DE LICENCIAS.

1. El otorgamiento de licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales de Procedimiento aprobadas por el Ayuntamiento de Guadalajara, en desarrollo de la Ley del Suelo, 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. Las resoluciones denegando las licencias urbanísticas deberán ser motivadas.

ARTICULO 38. CADUCIDAD DE LICENCIAS

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.

2. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del preceptivo expediente con audiencia del interesado. Caducada una licencia, para iniciar o terminar las obras deberá solicitarse y obtenerse nueva licencia.

3. Podrá acordarse la caducidad en los casos siguientes:

Las licencias de obras, en los siguientes supuestos:

I. Si las obras no se comienzan dentro del plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión de aquellas, si la misma se hubiese notificado al solicitante o, en caso contrario, desde la fecha de pago de los tributos, salvo que la no iniciación obedezca a resolución de tribunal competente, fuerza mayor o cualquier otra circunstancia justificada y no imputable al titular de la licencia.

II. Cuando iniciadas las obras, éstas se interrumpieran durante un periodo superior a tres meses, salvo las mismas excepciones previstas en el apartado anterior.

III. Cuando transcurran tres meses desde la notificación de la liquidación de los tributos correspondientes sin retirar la licencia, sin perjuicio de su cobro por la vía ejecutiva.

IV. Las de demolición de construcciones, a los dos meses, contados a partir de su concesión, salvo las mismas excepciones previstas en el epígrafe I.

V. Las de obras menor, a los seis meses, contados a partir de su concesión.

VI. Las de obra mayor, a los dieciocho meses, contados a partir de su concesión.

5. Si la importancia de la obra o la complejidad de su ejecución requiriera un plazo superior a los establecidos en los apartados IV, V y VI, del punto 4, deberá el interesado solicitar expresamente, con la petición de licencia el señalamiento de un plazo mayor especial, que podrá concederse a la vista de los informes emitidos al respecto por los servicios técnicos municipales.

6. En los supuestos previstos en los apartados I, II, IV, V y VI, del punto 4, podrá ampliarse el plazo de caducidad siempre que los interesados soliciten esta ampliación dentro del periodo de vigencia de la licencia y justifiquen la imposibilidad del comienzo, continuación o terminación de las obras en los plazos establecidos.

En los supuestos previstos en los apartados I y II, del punto 4, la prórroga no podrá exceder de tres meses. En el resto de los supuestos, no podrá exceder de un plazo igual al concedido inicialmente.

En todos los casos de prórroga, su concesión implicará la liquidación de tributos en un porcentaje del ciento por ciento de la tasa normal por las obras pendientes de realizar.

ARTICULO 39. TERMINACION DE OBRAS.

1. Terminada la construcción de un edificio, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud se acompañará certificado o documento de final de obra. Se exceptúa de esta licencia únicamente el supuesto de que el edificio se destine a establecimiento mercantil o industrial a que se refiere el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en cuyo caso la licencia de primera ocupación se sustituirá por la licencia de apertura o de funcionamiento.

2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de conformidad con las determinaciones del proyecto y, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si su uso es conforme con las previsiones del planeamiento.

3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación o en su defecto de apertura del edificio.

ARTICULO 40. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO.

Para modificar el uso de la edificación ya construida, se requerirá solicitud al Ayuntamiento que, previos los informe técnicos oportunos, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Sección Quinta. Normas de Conservacion del Patrimonio Edificado.

I. DEBER DE CONSERVACION

ARTICULO 41. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACION.

1. Se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y

ornato público se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, carteles e instalaciones, así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.

2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, carteles e instalaciones de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la licencia de primera ocupación.

ARTICULO 42. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, protegiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o bienes.

En el caso de edificios abandonados, estos deberán mantenerse de forma tal que se impida el libre acceso al interior; por tanto, los huecos de estos edificios al exterior deberán permanecer cerrados.

2. Condiciones de salubridad: Se mantendrán las siguientes:

a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc, deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.

B) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de parásitos y roedores, escombros y basura, que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.

3. Condiciones de ornato: las fachada y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.

ARTICULO 43. CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES.

El deber de conservación de las obras de urbanización se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 2/1.998, LOTAU.

II. RUINA DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 44. ESTADO DE RUINA.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o instalación corresponde al Ayuntamiento.

ARTICULO 45. EFECTOS DE LA DECLARACION DE RUINA.

La declaración de ruina constituirá al propietario en la obligación de :

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación, salvo que la edificación estuviera en situación de fuera de ordenación, o a la demolición, cuando se trate de una construcción no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a su catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los tra bajos y obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la establidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietarios los términos de la rehabilitación definitiva.De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

ARTICULO 46. DECLARACION DE RUINA.

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración ni eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

ARTICULO 47. ACCION SUSTITUTIVA.

1. En el caso de que los propietarios no atiendan los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, incluidas obras de demolición y conservación, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.

2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, se seguirá el procedimiento de apremio.

ARTICULO 48. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.

1. En el supuesto de incoarse expediente sobre posible estado ruinoso de Bienes declarados de Interés Cultural, o con expediente de declaración iniciado, la tramitación del expediente sobre posible estado ruinoso de las construcciones se efecturará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español.

2. La declaración de ruina de inmuebles incluidos en el Catálogo del PGOU conllevará la aplicación de lo dispuesto en el artículo 139.3.B) b) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

TITULO I. CAPITULO CUARTO.

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION, CONSERVACION Y REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO.

ARTICULO 49 - AMBITO.

Serán de aplicación en la Zona de Conservación arquitectónica y ambiental del Casco Histórico de Guadalajara, delimitadas en el Plano General de Zonificación y en los especificos del Casco Histórico. También seran de aplicación estas Normas, para Edificios catalogados fuera de este Area, incluidos en otras zonas e incluso en Suelo Rústico del término municipal

ARTICULO 50 - PREMISAS BASICAS DE LAS NORMAS DE CONSERVACION.

Cualquier actuacion en la Zona de Conservación arquitectónica y ambiental del Casco Histórico,, estará dirigida con tres finalidades claramente coincidentes:

- La protección de todo lo que debe conservarse como legado que hemos de transmitir a las futuras generaciones.

- La conservación de el ambiente urbano, con todo lo que entraña de permanencia de la vida y actividad de su utilización.

- La coherencia entre el edificio nuevo o renovado y el área urbana del Casco histórico en que se encuentra.

Estas hipótesis de partida nos permiten sacar unas consecuencias operativas que sirven de base a las decisiones planificadoras que vendrán a continuación.

Se parte de la necesidad de compatibilizar la conservación de la estructura urbana, en su doble aspecto espacial y social, con las necesarias acciones de mejora y modernización del Casco histórico. Esto expresa la aplicación de un concepto de conservación activa, en el que los propios usuarios del Casco histórico y los distintos usos en él localizados, seran los protagonistas y colaboradores de su Rehabilitación.

Como orientación del procedimiento es fácil comprender que en el Casco histórico, por la multiplicidad de situaciones, de estados y de valores, es necesario contemplar un amplio espectro de políticas de intervención, a aplicar en cada caso para alcanzar los objetivos.

ARTICULO 51 - OBJETIVOS DE LA CONSERVACION.

En términos más concretos y como objetivos a obtener a través de esta Normativa y su aplicación, el Diagnóstico previo nos impone estos objetivos

- Se trata de recuperar el Casco Histórico de la ciudad, Como Centro - Ciudad, manteniendo su carácter residencial, su especialización comercial, y sus funciones direccionales, al mismo tiempo que se protege el patrimonio edificado.

- Es necesaria la formulación conjunta con este Plan, del Catálogo de Edificios de Interes Histórico, Artistico, Cultural, Arquitectonico y Ambiental, al servicio de una política realista de protección, pero sin perder de vista el objetivo anterior

- Se pretende la mejora de la calidad espacial de la trama urbana., mediante actuaciones en los AMBIENTES URBANOS catalogados. La división en 13 Ambientes urbanos sugiere la posibilidad de Planes Especiales de Protección o de Mejora del medio urbano (pavimentación, mobiliario, plantaciones, alumbrado...), al tiempo que se controlan las intervenciones arquitectónicas en dichos ambientes.

- La nueva Ordenanza de Rehabilitación y Conservación de la edificación, de interés ambiental y arquitectónico singular, debe corregir las deficiencias de la anterior, regulando los aspectos compositivos de las nuevas edificaciones para una adaptación mas exigente al ambiente tradicional.

- Se impone el mantemiento de una escala vertical de la edificación (número de plantas) y horizontal (parcelación o división entre casas), en consonancia con el ambiente actual y futuro de las calles.

- La delicadeza y la modernización tecnológica de materiales de fachada, debe mejorar la calidad de la Edificación que incluso en algunos edificios catalogados no ha mantenido una gran dignidad, por lo que las nuevas técnicas y materiales deben responder a esa misma preocupación.

- La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por los paños continuos de las fachadas, bien rematados tanto en zócalos, como en cornisas y con huecos de balcones de proporción vertical con carpinterías y cerrajerías de calidad , entre los que resultan extraños los juegos volumétricos de terrazas y cuerpos volados.

- Se calcula que se producirá un ligero aumento del número de viviendas en los edificios que se sustituyan, por lo que deberán resolverse en ellos, los problemas de aparcamiento, especialmente destinados a los turismos o automóviles privados.

ARTICULO 52 - RECOMENDACIONES ESTETICAS.

Estas recomendaciones tratan exclusivamente de definir un lenguaje, mediante criterios de diseño que solo