



III. Con respecto a todas las vías rodadas se tendrá en cuenta las siguientes instrucciones en el Plan Parcial correspondiente.

- Los accesos a vías generales deberán distanciarse entre si y con respecto a los cruces determinados para el viario general una distancia mínima de cien (100) metros.
- La pendiente máxima de cualquier viario no podrá superar el doce por ciento (12%) en las vías de distribución recomendándose que no se pase del diez por ciento (10%) en las vías principales.
- El radio mínimo de giro medido en el eje de la vía no será inferior a veinticinco (25) metros y la curvatura vertical en ninguna vía será inferior a trescientos (300) metros.
- Se respetará al máximo, en lo técnicamente posible, el arbolado existente de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila, se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo o incluso modifique sus alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
- Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones para que causen el menor impacto posible en el paisaje.
- Se dispondrá obligatoriamente en todos los viales un árbol cada cinco (5) metros en cada acera o zona verde (excepto en los cruces) y un banco cada veinticinco (25) metros que pueda albergar como mínimo a tres personas.
- Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

C) Con respecto a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público

- Los módulos mínimos de reserva para los sistemas de espacios libres de dominio y uso público correspondientes a planes parciales que desarrollen usos turísticos serán los correspondientes a los del artículo 10 del Anexo al RP no considerándose uso terciario en ningún caso.
- A efectos del cómputo de la superficie de las reservas del artículo 45 RP y como aclaración a lo dispuesto en el artículo 4 del anexo al RP, se considerará que las áreas destinadas a jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales que tengan más de un veinticinco por ciento (25%) de pendiente media, no son aptas para su cómputo y por lo tanto no podrán ser tenidas en cuenta, si no se demuestra la posibilidad técnica de poder llegar a esta pendiente máxima cumpliendo las especificaciones de los citados artículos en un estudio específico dentro del Plan Parcial, a efectos de garantizar su uso y no causar alteraciones en el paisaje que desaconsejen su realización.



- III. Asimismo habrá de tenerse en cuenta que las especificaciones del artículo 4 del Anexo al RP habrán de cumplirse en todos y cada uno de los puntos que tengan la calificación correspondiente para ser computados como tales.
- IV. No se podrán computar como zonas de paseos peatonales, áreas de juego y recreo para niños ni jardines, las aceras del sistema viario rodado.
- D) Con respecto a las reservas para dotaciones y equipamientos.
 - I. Se tendrá en cuenta, a efectos de cuantificar las cesiones, que el criterio para su evaluación es el mismo que para los sistemas de espacios libres.
 - II. No se admitirá una reserva para centro docente que tenga una pendiente media superior al 20% medida entre las rasantes que el Plan Parcial proporciona en cualquiera de sus puntos.
 - III. La red de centros docentes y servicios de interés público y social habrá de estar unida a lo largo del Plan Parcial por un sistema de paseos peatonales independiente del sistema de tráfico rodado que a su vez garantice la unión con el sistema peatonal del Plan General.

Artículo 2.2.5. Planes especiales (P)

- 1.-El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
- 2.-Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:
 - a) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
 - b) Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario.
 - c) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
 - d) Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
 - e) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General.
 - f) Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
 - g) Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
 - h) Cualesquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.
- 3.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37.4 LSCan, los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General y que no afecten a la ordenación estructural.
- 4.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta

figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

- a) La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
 - Análisis de la adecuación medio ambiental del Plan según lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del municipio
 - Fundamentos y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de ejecución.
 - Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.
- 5.- Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.



Artículo 2.2.6. Estudios de detalle (P)

- 1.-Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle que abarquen manzanas o entidades urbanas equivalentes, con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Completar las alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el Planeamiento.
 - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - c) Ordenar los volúmenes edificatorios en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
 - d) La ordenación de volúmenes, en los casos de edificios catalogados en los niveles 3 y 4 únicamente, contenidos en los distintos Estudios de Detalle definidos en este Plan, podrá

determinar la altura reguladora de estos elementos catalogados para lograr en los mismos la mejor adaptación a las edificaciones adyacentes sin pasarse del número legal de plantas que la normativa autoriza a otros edificios. Esta ordenación volumétrica no podrá suponer en ningún caso un mayor aprovechamiento edificatorio que el asignado a las parcelas incluidas en su propia manzana, y por lo tanto no se permitirán las actuaciones de entreplantas previstas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

En estos casos, la ordenación volumétrica de la edificación, y en concreto, la composición de las fachadas será vinculante para el proyecto que se realice

- 2.- Los Estudios de Detalle preverán su ejecución posterior mediante la delimitación de las unidades de actuación necesarias, continuas o discontinuas que permitan una más justa distribución de cargas y beneficios del planeamiento conforme al artículo 4.2 LSCan y a lo autorizado en estas Normas.
- 3.- Al completar, reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes no se podrá modificar el destino urbanístico del suelo, incrementar su aprovechamiento, proponer la apertura de nuevas vías de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la superficie del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones y equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
- 4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes de edificabilidad máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar o incrementar la intensidad de los usos asignados por aquéllas.
- 5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- 6.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General o Plan Parcial o Especial, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.
- 7.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 38.3 LSCan, Y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 8.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:
 - a) En la memoria justificativa:





- I. Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.
- II. Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.
- III. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.
- IV. Se justificará el cumplimiento de las condiciones medioambientales descritas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

b) En los planos:

Los Planos se redactarán a escala como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación y los que reflejan con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados; con alineaciones y rasantes. Finalmente, los croquis o esquemas que permiten una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano, con fotomontajes, o dibujos suficientemente analíticos de las características arquitectónicas y volumétricas de dicho entorno.



Sección tercera. Instrumentos complementarios de ordenación detallada

Artículo 2.2.7. Catálogos complementarios de planeamiento (P)

- 1.- Cuando los Planes contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.
- 2.- Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de



protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.



Artículo 2.2.8. Normas Especiales de Protección (P)

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.2.9. Ordenanzas Municipales (P)

1. La definición, determinación y regulación de los aspectos y elementos reguladores de la morfología, de la ocupación, de la calidad e higiene de la edificación, de la habitabilidad, de las condiciones de servicios y dotaciones y de las de seguridad, así como las condiciones estéticas y medio ambientales se redactan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización que regulen todos los anteriores aspectos.
2. Asimismo las Ordenanzas Municipales regularán todos los aspectos relativos a las obras y servicios de urbanización, comprendiendo la regulación del contenido de los documentos que se redacten, criterios morfológicos, de calidad, estéticos y medioambientales para la redacción de los proyectos, aprobación de los mismos, condiciones para la ejecución de las obras, recepción de las mismas y mantenimiento de las obras y servicios que comprendan las obras de urbanización.
3. Asimismo se regularán las determinaciones de las Actividades relacionadas con las edificaciones y obras que se realicen en el municipio.
4. Las citadas Ordenanzas no podrán regular ni establecer determinaciones acerca de la edificabilidad y destino del suelo, aspectos que quedan exclusivamente remitidos a los Planes

Artículo 2.2.10. Registro de bienes catalogados y de servidumbres (P).

- 1.-Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o



- naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
- 2.- En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.
 - 3.- Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.
 - 4.- Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.
 - 5.- Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.
 - 6.- El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

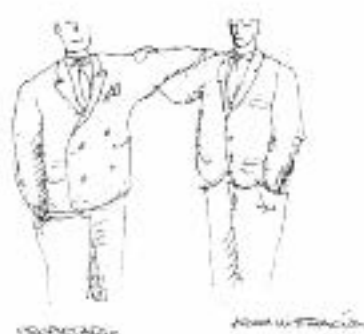


CAPITULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sección primera. Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas

Artículo 2.3.1. Principios básicos de la gestión urbanística (P)

- 1.- La iniciativa pública municipal en las fases de planeamiento, desarrollo y ejecución, debe suscitar, en la medida más amplia posible la iniciativa particular. En todo caso, el Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla estrictamente las obligaciones y cargas legales y los demás compromisos, garantizando a la misma la apropiación de los beneficios derivados de la ordenación.
- 2.- Los Planes Especiales y los Planes Parciales deberán establecer, en todo caso, el carácter de su ejecución, y, por tanto, las condiciones de los sistemas de actuación correspondientes, salvo que expresamente se contuvieran en las presentes Normas.
- 3.- Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento deberán suscitar la iniciativa de los propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora privada a tales fines.
- 4.- Si los Planes fueran de iniciativa particular deberán contener las previsiones exigidas por el artículo 46 RP en orden, especialmente, a determinar con toda precisión las condiciones de ejecución de las obras de urbanización y de edificación, los compromisos asumidos por los promotores a tal respecto, así como el régimen de conservación de la urbanización una vez ultimada y recibida por el Ayuntamiento y el sistema de garantías del cumplimiento de todo ello. En todo caso, en los Planes de iniciativa particular deberá quedar perfectamente establecido el régimen de la colaboración privada en cuanto a tipo de actuación, potestades y competencias retenidas en todo caso por el Ayuntamiento, derechos y obligaciones de los propietarios iniciales de los futuros adquirentes y sistema de ejecución y organización de éste.
- 5.- En cuanto a los criterios para la elección y determinación, en cada caso, del sistema de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 97 LSCan.



Artículo 2.3.2. Actuaciones públicas y privadas (P)

- 1.- Las actuaciones de transformación y aprovechamiento del suelo previstas por este Plan, en razón de los agentes que las asumen y realizan, se clasifican en públicas, privadas o mixtas.
- 2.- Son actuaciones públicas las ejecutadas por una Administración Pública, distinguiéndose entre las:
 - a) Municipales, como es el Ayuntamiento.
 - b) Extramunicipales, de otros entes y órganos de la Administración pública.

Se entiende que la actuación es pública no sólo cuando la Administración actúa por sí misma a través de sus órganos, sino también cuando opera a través de entidades urbanísticas colaboradoras de naturaleza pública o privada.
- 3.- Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios del suelo, a su íntegra costa. Se distingue dentro de las privadas:
 - Individuales, las asumidas por una persona física o jurídica a título propio.
 - Asociadas, las asumidas bajo la forma de Juntas de Compensación y otras Entidades Urbanísticas de Gestión o Colaboradoras, como las Sociedades Mercantiles o las de conservación de las urbanizaciones.
- 4.- Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de cooperación, por concesión, a través de sociedades urbanísticas de capital público y privado o cualquier otra forma de colaboración entre la Administración y los particulares.



Artículo 2.3.3. Ejecución del planeamiento (P)

- 1.- Según lo dispuesto en el artículo 94 LSCan, la ejecución del planeamiento tanto público como privado, garantizará el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo y portadores de derechos que queden afectos a la citada ejecución.
- 2.- La citada ejecución implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Cesión de los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos públicos, los calificados de espacios libres públicos y las zonas destinadas a la red de comunicaciones.
 - b) Realizar la equidistribución de los beneficios y cargas que lleva implícito la propia gestión y ejecución del planeamiento.
 - c) Cesión del suelo soporte del porcentaje de aprovechamiento, que en cada caso y en función de las características de la ejecución del planeamiento y los derechos subjetivos que posean los afectados por la ejecución del planeamiento, determina la LSCan.
 - d) Realización e impulsión, si el sistema de ejecución es privado, y en todo caso costear proporcionalmente la redacción de los documentos precisos para la tramitación de las





- figuras de planeamiento necesarias para poder culminar el proceso de desarrollo urbanístico hasta que las respectivas parcelas adquieran la condición de solar.
- e) Costear y, si procede en su caso, ejecutar la urbanización que sea necesario para poder dotar a los solares resultantes de todos los servicios urbanos exigibles por este Plan General.
 - f) Realizar todos los procesos urbanísticos necesarios para la culminación de la ejecución de los plazos establecidos en la LSCan y en el presente Plan.
 - g) Solicitar la licencia de edificación para la ejecución de las obras o instalaciones que el Plan presenta una vez se hayan cumplido todos los deberes correspondientes dentro del plazo asignado por la legislación vigente y este Plan General.
 - h) Edificar los solares en los plazos establecidos en las correspondientes licencias de edificación.
 - i). Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento o en la legislación específica.
 - j). Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación, sin que su valor no supere los límites legales establecidos para ello.
- 3.- La realización de los anteriores procesos se podrán llevar a cabo por algunos de los siguientes procedimientos
- a) Delimitando una unidad de actuación previa a la edificación para el reparto equitativo de cargas, si no reuniese todos los requisitos para la edificación
 - b) Urbanizando simultáneamente con el otorgamiento de la licencia mediante proyecto de obras ordinarias, de acuerdo a lo previsto a este respecto en el artículo 145 LSCan, si la parcela no fuese solar, de acuerdo al punto 1.3.2 del Anexo a la LSCan y concordantes.
 - d) Realizando los proyectos de equidistribución que procediesen y que impusiera el planeamiento y urbanizando de acuerdo a ellos.
 - e) Solicitando licencia de edificación en los plazos precisos y de acuerdo a las especificaciones que se regulan en la sección 3ª del capítulo 4º de este Título y edificando los correspondientes proyectos.

Artículo 2.3.4. Delimitación de unidades de actuación (P)

- 1.- La delimitación de una unidad de actuación deberá hacerse, además de con los requisitos que exigen los artículos 94 y 95 de la LSCan, conforme a:
 - a) Adoptar aquéllos que imponga el Plan en sus determinaciones
 - b) Proponer voluntariamente por los interesados aquéllas que estimen convenientes de acuerdo con los criterios anteriores.
- 2.- La delimitación y gestión de una unidad de actuación deberá ir acompañada de la elaboración de un Plan Especial o Estudio de Detalle cuando el Plan lo determine o cuando,



en otro caso, en razón a la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario de acuerdo con la especial finalidad de ambas figuras de planeamiento.

- 3.- La delimitación de unidades de actuación para la ejecución del Plan o Estudio correspondiente seguirá alguno de los criterios siguientes:
- a) Posibilitar la ejecución del Planeamiento conforme al capítulo II del Título III de la LSCan con el desarrollo de unidades de actuación;
 - b) Cumplimiento por todos los propietarios incluidos en la unidad de actuación de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie;
 - c) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales
 - d) Las unidades de actuación pueden ser discontinuas para poder cumplir con los deberes de cesión equidistribución y urbanización

Artículo 2.3.5 Prioridades de ejecución (P)

La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de planeamiento que lo desarrollen se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicadas en el Programa de Actuación para la previsión de las obras a realizar, y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos.

Artículo 2.3.6 Modalidades de la gestión urbanística (P)

El reparto equitativo de beneficios y cargas se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 94 LSCan para llevar a cabo el cumplimiento de los deberes de cesión, ejecución de urbanización y edificación de los solares, y podrá llevarse a cabo mediante alguna de las siguientes alternativas o combinación de ellas.

- a) Actuación mediante unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable: Se podrán realizar por cualesquiera de los sistemas de ejecución previstos en la legislación urbanística.
- b) Expropiación del aprovechamiento subjetivo por atribución que posee conforme al artículo 159 LSCan.
- c) Permutas con otras parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d) Cesión del derecho de superficie que sin la enajenación del dominio del suelo, permita su utilización conforme a los fines del Plan.
- e). Constitución de servidumbres que podrán imponerse conforme al artículo 33 de la Ley 6/1988, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante LrS).
- f). Otra formas de gestión de las previstas en la LSCan, como son la ejecución mediante Áreas de Gestión Integrada, que podrá adoptar la figura de un Área de Rehabilitación Integral cuando se refiera a la rehabilitación física, social, económica y funcional de una zona urbana

con destino turístico o residencial, y la actuación mediante actuaciones urbanísticas aisladas en las que la equidistribución se logra por cesión gratuita, en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa y en las que las obras se podrán realizar distribuyendo los costes por medio de contribuciones especiales.



Sección segunda. Actuaciones sistemáticas

Artículo 2.3.7. Actuaciones sistemáticas de ejecución (P)

- 1.- La ejecución mediante unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de ejecución:
 - a). Sistema de concierto, es el sistema de ejecución privada, en el que el directamente el propietario o todos los propietarios, conjuntamente, mediante la constitución de una unidad urbanística de gestión, o a través de una sociedad mercantil en la que participen todos los propietarios incluidos en la unidad de actuación, asumen toda la gestión de la ejecución de la unidad de actuación, de acuerdo a las condiciones que ellos mismos hayan pactado. Requerirá para su formalización la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública.
En este convenio quedarán definido, como mínimo, las bases de la actuación, con la programación temporal de la urbanización y de la edificación, si procediese esta última; los estatutos de la entidad urbanística de gestión; las garantías para la urbanización; las de distribución de beneficios y cargas entre los propietarios; el procedimiento para la liquidación de la actuación; la forma de conservación de la urbanización cuando ya se encuentre finalizada y las previsiones y compromisos para la edificación.
 - b). Sistema de compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos todas las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.
 - c). Sistema de ejecución empresarial, sistema de ejecución privada que consiste en que un beneficiario de la atribución de la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación asume la entera actividad urbanística y está obligado a realizar la misma y a satisfacer la oferta efectuada a los propietarios del suelo, así como los restantes compromisos adquiridos voluntariamente, conforme al convenio urbanístico de ejecución que se haya aprobado y suscrito con el Ayuntamiento. En el convenio urbanístico de ejecución empresarial quedarán



definido, como mínimo, las bases de la actuación, con la programación temporal de la urbanización y de la edificación, si procediese esta última; los estatutos de la sociedad mercantil creada al efecto; las garantías para la correcta ejecución de la actuación; el procedimiento para la liquidación de la actuación; la forma de conservación de la urbanización cuando ya se encuentre finalizada; las previsiones y compromisos para la edificación y los compromisos que, en su caso, hubieran sido voluntariamente asumidos.

- d) Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración municipal la disposición fiduciaria de los terrenos y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades.
 - e) Sistemas de expropiación. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes y derechos comprendidos dentro de un área previamente delimitada como unidad de actuación y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes de urbanización y de edificación, si procediese, conforme al planeamiento.
 - f) Sistema de ejecución forzosa, en el que el Ayuntamiento concluye subsidiariamente sustituyendo la actividad de ejecución que no se haya efectuado en alguno de los sistemas de ejecución privados, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas que fueran directamente responsables de esa ejecución.
- 2.- La Administración actuante elegirá el sistema de ejecución aplicable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 97 LSCan dando preferencia, en suelo urbano y urbanizable, a los sistemas de ejecución privada y dentro de los públicos al de cooperación y en el suelo rústico al sistema de expropiación, con imposición de contribuciones especiales, si se trata de adquisición de suelo para la ejecución de dotaciones e infraestructuras públicas, otorgándose preferencia en otros casos, en suelo rústico, al sistema de cooperación con reparcelación económica. En la gestión de los Sistemas Generales se otorgará preferencia al sistema de expropiación.



Sección tercera. Parcelaciones urbanísticas

Artículo 2.3.8. Parcelaciones (P)

1. Se considera parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los cualquiera de las clases de suelos clasificados por el Plan General.
2. La parcelación en suelo rústico deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo.
3. Toda parcelación precisará licencia municipal previa.

Artículo 2.3.9. Parcelaciones urbanísticas (P)

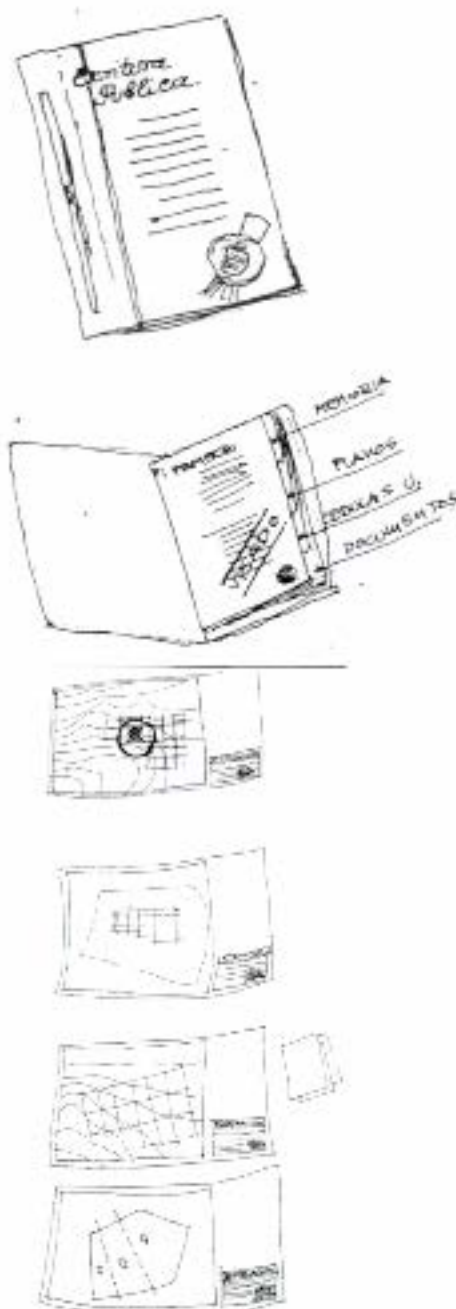
- 1.- Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- 2.- En suelo urbano toda división o subdivisión de fincas tendrá como origen de referencia, el plano parcelario de información urbanística que a estos efectos tiene el carácter de Anexo a estas Normas. No se podrán presentar proyectos de edificación, estudios de detalle o cualquier instrumento de ejecución del Plan que no coincida con estas parcelas. Si se realiza alguna parcelación deberá previamente tramitarse ésta conforme a lo estipulado en esta sección.
- 3.- En suelo urbano o urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté realizada la ordenación pormenorizada.
- 4.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 81 a 83 LSCan.



Artículo 2.3.10. Proyecto de parcelación (P)

Las licencias de parcelación se podrán conceder sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- 1.- Certificación registral o, en su defecto, escritura pública que acredite las actuales circunstancias físico-jurídicas de las fincas que se agrupen, en orden a su descripción, procedencia, titularidad, estado de cargas y demás situaciones que la afectan.
- 2.- Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, que deberá constar de los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva que recoja, al menos, los siguientes extremos:
 - Exposición detallada de las razones y conveniencia de la parcelación.



- Descripción individualizada de las fincas que se parcelan según resulte del correspondiente título de propiedad que, caso de resultar incompleto en sus determinaciones o discrepar con la realidad física, deberá ser acompañada con la oportuna descripción técnica de las circunstancias de hecho, en especial en cuanto concierne a situación, forma, dimensiones de linderos, extensión superficial y obras, edificaciones e instalaciones existentes.
En caso de discordancia entre los datos figurados en título y la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquélla y así, expresamente, se deberá hacer constar.
 - Concreción de la situación urbanística en que se fundamenta la parcelación, precisando la normativa de planeamiento que reglamenta la calificación y uso urbanístico de la finca parcelada. En el supuesto de que, en desarrollo y ejecución del planeamiento a ejecutar, sea exigible la segregación de terrenos de la finca obtenida por división o subdivisión, se formularán las oportunas operaciones de división en acto simultáneo.
 - Descripción de todas y cada una de las fincas resultantes en la parcelación, atendiendo a los siguientes aspectos: situación, configuración, dimensión de linderos, superficie, calificación y uso urbanístico conforme al plan a ejecutar, cargas y gravámenes que subsistan o se establezcan por la parcelación y, en general, cualquier otra circunstancia que se estime relevante en áreas de una mejor definición.
 - Testimonio de los requisitos que cumplen los terrenos en cuanto a dotación de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, pavimento de la calzada y encintado de aceras de la vía a que dé frente.
- b) Planos, preferentemente redactados en una escala comprendida entre 1:500 y 1:1.000 y, en todo caso, aquella adecuada para graficar con precisión, y en concordancia con los datos de la Memoria, los siguientes extremos:
- Plano de emplazamiento:
 - Situación y relación de las fincas originales existentes con la ciudad.
 - Plano de información de las fincas originales:
 - Representación, en base al plano municipal, del estado actual de propiedades en la zona en que se emplazan las fincas que se reúnen o parcelan, señalando respecto a éstas últimas su exacta configuración, dimensión de linderos, extensión superficial y obras, edificaciones e instalaciones existentes.
 - Plano de ordenación:
 - Copia de la documentación oficial al respecto o consiguiente reproducción del planeamiento vigente en que se basa la parcelación. A los efectos de constatar su incidencia con relación a la finca originaria, la disposición y forma de esta deberá ser convenientemente realizada en este documento gráfico.
 - Plano de parcelación:

- Representación, en su conjunto, de las fincas resultantes en la parcelación, con delimitación de sus respectivos linderos, dimensión de los mismos, superficie, destino urbanístico y demás grafismos que ayuden a una más exacta concreción.
- c) Propuesta de las cédulas urbanísticas de las fincas resulten en la parcelación.
- d) Aportación de cualquier otro documento complementario: Alineación oficial, planos catastrales, planimétricos y, en general, cuantos datos pudieran ser valorables en orden a resolver sobre el otorgamiento de la licencia de parcelación solicitada.





TITULO TERCERO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección primera. Actividades sujetas a licencia

Artículo 3.1.1. Actos de edificación sujetos a licencia (E)

- 1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 166 LSCan, los actos relacionados en ese artículo y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos o el establecimiento de los existentes.
- 2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz, con las excepciones previstas en el artículo 167 LSCan.



Artículo 3.1.2. Obras con licencias urbanísticas (E)

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obra
- c) De actividades e instalaciones
- d) De ocupación y funcionamiento



Sección segunda. Licencias de parcelación

Artículo 3.1.3. Sujeción a licencia (E)

- 1.- Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en el artículo 2.3.8 de estas Normas.
- 2.- Las licencias de parcelación urbanística se entenderán concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planos Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con la de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas. En otro caso se deberán presentar para su aprobación los correspondientes proyectos, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial, de acuerdo a la legislación vigente, para la obtención de la oportuna licencia de parcelación.

Artículo 3.1.4. Actos que requieren licencia de parcelación (E)

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano, urbanizable o rústico que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos o de la división parcelaria existente en suelo rústico en el momento presente. En los suelos urbanos y rústicos se consideran parcelas existentes, y por lo tanto toda variación está sujeta a la aprobación del proyecto de parcelación, las que constan en el plano parcelario de información urbanística, que a estos efectos tiene el carácter de Anexo a estas Normas según se indica en el artículo 2.3.10.

Artículo 3.1.5. Actos que autoriza la parcelación (E)

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su suspensión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.



Artículo 3.1.6. Comunicación al registro (E)

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 80.2 y 82.2 LSCan, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios.

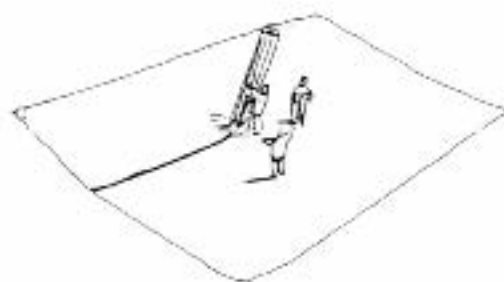
Sección tercera. Licencias de obras

Artículo 3.1.7. Necesidad de licencia (E)

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación reguladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, así como cuantas obras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 3.1.1. y las que se enumerarán en los artículos siguientes.

Artículo 3.1.8. Licencias de obras de urbanización (P)

- 1.- Las obras de urbanización requieren, de acuerdo al artículo 41 LSCan, la aprobación del Proyecto de Urbanización, que se tramitará siguiendo el procedimiento para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.
- 2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
- 3.- Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.



Artículo 3.1.9. Señalamiento de alineaciones y rasantes (P)

- 1.- La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:500, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así



como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano por duplicado, a escala 1:200 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

- 2.- Toda solicitud de alineaciones y rasantes oficiales para proyecto de edificación o demolición en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta en sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendientes a preservar el arbolado sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana o, simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público.
- 3.- Todos los documentos antes citados deberán ir suscritos por el técnico superior competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, de acuerdo a la legislación vigente, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.
- 4.- Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos, o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, dentro del plazo de un mes contado desde el día de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico superior competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
- 5.- La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.



Artículo 3.1.10. Licencias de obras de edificación (E)

- 1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativas aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Haber realizado las cesiones de suelo que sean necesarias por mandamiento de la legislación aplicable o por las determinaciones del presente Plan.
 - b) Cumplimiento del deber de equidistribución del aprovechamiento, correspondiente a la unidad de actuación, de las determinadas por el Plan o en las que puedan realizarse por

ejecución del mismo; garantizando que el aprovechamiento subjetivo por atribución del solicitante de la licencia coincide con los que se demanda en la licencia urbanística de obras de edificación.

- c) Hallarse formalizadas las restantes cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al solar o bien por el desarrollo; si procede de las determinaciones de la unidad de actuación.
- d) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- e) Contar la unidad de actuación o bien los espacios públicos a los que da frente, en el caso de no estar incluido en ninguna unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- f) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- g) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- h) Acompañar el acta de alineaciones y rasantes oficiales para las parcelas en las que se solicita licencia.
- i) Liquidación y abono del impuesto y las tasas municipales por licencia.
- j) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.



Artículo 3.1.11. Licencias de obras con eficacia diferida (E)

- 1.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando pueda analizarse que el proyecto presentado se ajusta y cumple todos los artículos de las presentes Normas que le sean de aplicación, así como las normativas sectoriales, estatales, autonómicas o municipales que existan o en su momento puedan existir, para garantizar la adecuación del proyecto a la Normativa existente. En otro caso será necesaria la presentación de todos los documentos necesarios para la comprobación de tales extremos y que correspondan al proyecto de ejecución.
- 2.- En el caso de emitir la licencia sobre un proyecto básico su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del permiso de inicio de obras una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.



- 3.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización de coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con carácter general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.



Artículo 3.1.12. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias (E)

- 1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planos, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Normas, se otorgará la licencia.
- 2.- Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.
- 3.- Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquéllas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:
 - a) No ajustar el aprovechamiento de la edificación al que sea susceptible de apropiación por el interesado.
 - b) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
 - c) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
 - d) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización de uso superior o diferente respectivamente al autorizado.
 - e) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura edificable.
 - f) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
 - g) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.
- 4.- Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.
- 5.- Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de treinta días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual periodo, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación la aportación de los

documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican y sustituyen, en número equivalente al de ejemplares exigidos; no será válida la simple personificación por comparecencia.

Artículo 3.1.13. Silencio administrativo (E)

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes, resuelva:

- a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 166.6 LSCan.
- b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

Artículo 3.1.14. Transmisión de licencias de obras (E)

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

Artículo 3.1.15. Modificaciones de las licencias(E)

Conforme a lo previsto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 3.1.16. Control de la ejecución de las obras (E)

- 1.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.



- 2.- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, que se definen en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la calidad y seguridad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 3.1.17. Caducidad y suspensión de licencias de obras (E)



- 1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:
- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo marcado y en todo caso en el de un año a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen la eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de un año.
 - b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
 - c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
 - d) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses.
 - e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres meses sin que el petitionerio formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 3.1.13.
Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
- 2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios

municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

- 3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.



Sección cuarta. Licencias de actividades e instalaciones

Artículo 3.1.18 Necesidad de licencia (E)

- 1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
- 2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
- 3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas.
- 4.- Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.



Sección quinta. Licencias de ocupación y funcionamiento

Artículo 3.1.19 Definición (E)

La licencia de ocupación es el documento que tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.



Artículo 3.1.20. Obligaciones (E)

Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y las de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma en los usos preexistentes.

Artículo 3.1.21. Documentación (E)

La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

Artículo 3.1.22. Procedimiento para su obtención (E)

- 1.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres meses, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación del régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia de la forma regulada por el artículo 3.1.13 de estas Normas.

- 2.- La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados a) y c) del artículo 3.1.20 la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.
- 3.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización.



CAPITULO SEGUNDO. ORDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS



Sección primera. Ordenes de ejecución

Artículo 3.2.1. Objeto y efectos (E)

- 1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios de acuerdo al artículo 153.1 LSCan, exigir asimismo los deberes de cumplimiento de las Normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónicos, y rehabilitación urbana, asegurando, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico.
- 2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
- 3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir los usos a los que diera lugar.

Artículo 3.2.2. Obligación de conservación (E)

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público y de acuerdo a las Normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.



Artículo 3.2.3. Contenido del deber de conservación (E)

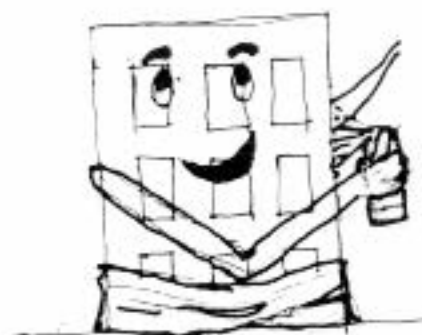
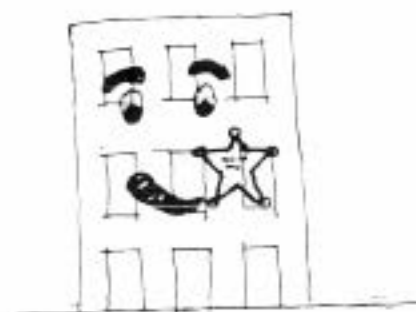
- 1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en el artículo 153 LSCan:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conservación del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, según la sección siguiente, que reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
- 2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones de iniciativa particular.
- 3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y la puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.
- 4.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:
 - a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.
 - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
 - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

Artículo 3.2.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (E)

A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones de iniciativa



particular, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización, con especial cuidado el tratamiento de evacuación de residuos, plantas depuradoras si las hubiere y conservación de los elementos patrimoniales de interés, catalogados en este Plan o que presenten especial relevancia cultural, artística, paisajista, ecológica o medio ambiental.

b) En construcciones:

1. Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.
 2. Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
 3. Condiciones de ornato y decoro. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
 4. Condiciones medioambientales. Conservarán un buen funcionamiento los elementos de reducciones de control de emisiones de ruidos y partículas. Asimismo se cuidará en mantener los elementos que puedan modificar la alteración del medio ambiente en las condiciones exigidas por la normativa en vigor.
 5. Conservación del Patrimonio Arquitectónico. Los propietarios de cualquier bien catalogado por este Plan o de cualquier elemento de especial relevancia, lo mantendrán en las debidas condiciones de acuerdo al interés especial que tiene para el patrimonio urbanístico e histórico la conservación del citado inmueble.
- c) Las condiciones señaladas en el apartado b) anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.