

1 . NORMAS DE CARACTER GENERAL

### 1.1.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación es la totalidad del término municipal de Corral de Almaguer.

Para todo lo no específicamente señalado en las mismas se aplicarán las prescripciones de la legislación general del Estado, o de la Comunidad Autónoma en su caso, planeamiento de superior jerarquía cuando exista, y Normas Subsidiarias de Ambito Provincial.

### 1.2.- VIGENCIA Y EFECTOS

1.2.1.- Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P. y tendrán vigencia indefinida hasta que se apruebe el P.General que las sustituya, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

#### Situaciones fuera de ordenación.

1.2.2.- A efectos de la aplicación del art. 60 de la Ley del Suelo, se considerarán fuera de ordenación los edificios o instalaciones que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Que ocupen suelo calificado como viario, sistema de espacios libres, o en general suelo declarado no ocupable por planes de ordenación o normativa sectorial.

b) Que ocupen suelo calificado como de equipamiento, cuando no se destinen de hecho a estos usos.

c) Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes o por el planeamiento en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

d) Los que incumplan las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable. •

El incumplimiento de otras determinaciones de carácter menor por parte de los edificios o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de planeamiento, no dará lugar de forma automática a su calificación como fuera de ordenación, y por tanto no se sujetarán a las limitaciones impuestas por el art. 60 de la Ley del Suelo.

1.2.3.- En ningún caso se aplicará la excepción citada en el punto 3 del art. 60 de la Ley del Suelo a los edificios o instalaciones que se encuentren en el supuesto c) del art. anterior.

1.2.4.- No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en alguna de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección que impidan su demolición.

### 1.3.- REVISION Y MODIFICACION

#### Revisión.

1.3.1.- Se entiende por revisión de estas Normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, motivados por la aparición de circunstancias no previstas, o por agotamiento de la

capacidad del planeamiento. El procedimiento de aprobación de la revisión será el establecido reglamentariamente con carácter general.

1.3.2.- En cualquier momento, de acuerdo con el art. 47.2 de la Ley del Suelo, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá acordar la revisión de estas Normas.

1.3.3.- Con independencia de lo anterior, y sin necesidad de un acuerdo de la Junta, estas Normas deberán revisarse siempre que se de alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando lo disponga un plan o norma jurídica de superior jerarquía.

b) Cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 7.000 h.

c) Cuando el número de viviendas censadas en el término municipal supere las 2.000.

d) Cuando la aprobación del proyecto de una instalación singular, o de una determinada infraestructura territorial, afecte de forma sustancial a la estructura general y orgánica del territorial prevista en estas Normas.

e) Siempre que, pasados cuatro años desde su entrada en vigor, el Ayuntamiento estime que existe alguna circunstancia objetiva no prevista que haga aconsejable su revisión.

#### Modificaciones puntuales.

1.3.4.- Se entiende por modificación puntual de las Normas toda

alteración de sus determinaciones que no suponga una reconsideración de la globalidad de las mismas por no afectar, salvo de modo puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo. Las modificaciones puntuales se tramitarán por el procedimiento establecido reglamentariamente.

Matizaciones de la ordenación que no se consideran modificación de las Normas.

1.3.5.- No se consideran, en principio, modificaciones de las Normas las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley reserva para el planeamiento de desarrollo. En este sentido, y a los efectos de lo previsto en el art. 23.3 de la Ley del Suelo para los planes especiales de reforma interior, se entiende que la estructura fundamental de estas Normas está constituida por las determinaciones siguientes:

- a) Delimitación de las distintas clases de suelo
- b) Delimitación del sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- c) Delimitación del suelo calificado como equipamiento, que los planes especiales podrán redistribuir o aumentar, pero nunca disminuir.
- d) Porcentaje de suelo de cesión obligatoria en un área determinada, que no podrá disminuirse.
- e) Volumen edificable y número de viviendas cuando estos parámetros estén definidos expresamente o puedan deducirse de otros, que no podrá ser aumentado.

f) Alturas máximas en cada punto.

1.3.6.- Los estudios de detalle podrán completar y ajustar las alineaciones previstas en las Normas, pudiendo introducir pequeñas variaciones locales en las mismas que no alteren conceptualmente la estructura general viaria. Cuando su contenido pueda afectar a las travesías de carreteras, cauces urbanos, u otros bienes de dominio público, se pedirá informe a los organismos titulares de los mismos.

1.3.7.- Las cambios en la delimitación de polígonos de actuación que no alteren los deberes y derechos de los propietarios de suelo afectados no se consideran modificación de las Normas, debiendo tramitarse por el procedimiento del art. 38 del R. de Gestión.

1.3.8.- La regulación mediante ordenanzas municipales de determinados aspectos de contenido urbanístico que no sean contradictorios con las Normas no se considera modificación de las mismas, siempre que sean de aplicación general, y no se modifique tácitamente la calificación del suelo.

Indemnizaciones por revisión o modificación del planeamiento.

1.3.9.- A los efectos previstos en el art. 87.2 de la Ley del Suelo, y en tanto no se especifique otra cosa en el planeamiento de desarrollo de estas Normas, se entenderá que los plazos de ejecución en suelo urbano son de 4 años, a partir de la entrada en vigor de las mismas, y que esta ejecución consiste en la realización de las obras de urbanización necesarias para que las fincas afectadas sean solares, de acuerdo con la definición de solar de estas Normas.

#### 1.4.- LICENCIAS URBANISTICAS

##### Actos sujetos a licencia

1.4.1.-Están sujetos a previa licencia municipal, con independencia de otras autorizaciones exigibles según la legislación aplicable en cada caso, todos los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. El Ayuntamiento podrán ampliar o concretar esta lista mediante una ordenanza municipal, de acuerdo con lo previsto en el punto 18 del art. citado del R.D.U.

1.4.2.- Se exigirá licencia municipal previa a todas las parcelaciones, con independencia de que tengan o no carácter urbanístico. En suelos no urbanizables, el objeto de la licencia será precisamente comprobar que no se produce una parcelación urbanística, de acuerdo con las condiciones preventivas fijadas en el planeamiento, o en su defecto en las Normas Provinciales.

1.4.3.- Las licencias urbanísticas para corta de arboles solo serán exigibles en suelo urbano.

##### Normativa aplicable. Competencias concurrentes o compartidas

1.4.4.- La concesión de licencias urbanísticas se regula con carácter general en los arts. 178 a 180 de la Ley del Suelo, y 1 a 9 del R. de Disciplina, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

1.4.5.- Cuando sean exigibles otras autorizaciones por fines distintos del urbanístico, la obra o actividad solo podrá realizarse cuando se otorguen todas las autorizaciones exigibles. En el caso de

que estas autorizaciones sean de caracter previo a la licencia urbanística en virtud de la legislación sectorial aplicable, deberá presentarse la justificación de su obtención con la instancia que solicite la licencia urbanística.

#### Requisitos generales de las instancias

1.4.6.- Además de los requisitos específicos señalados para determinados tipos de licencias, y de la identificación completa del peticionario, con todas las solicitudes de licencias urbanísticas se acompañarán al menos los documentos siguientes:

a) Croquis indicativo de la situación de la parcela en la que pretende realizarse la obra o uso sujeto a licencia, referido a los planos de ordenación del planeamiento vigente, o a planos catastrales, indicando en cualquier caso el estado actual de la finca.

b) Explicación suficiente de las obras o usos proyectados, mediante los planos y/o descripciones escritas necesarios. Los planos o croquis estarán debidamente acotados, tomando los elementos de referencia suficientes para que los técnicos municipales puedan replantear las obras o usos para los que se solicita licencia.

#### Desarrollo de las obras o usos autorizados

1.4.7.- Los interesados están obligados a notificar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras con la antelación mínima señalada al conceder la licencia. Cuando éste no se señale expresamente se entenderá de tres días.

1.4.8.- Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a terceros, debiendo notificarse por escrito esta circunstancia al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá presentarse acta suscrita por ambas partes, describiendo el estado de las obras en el momento de la transmisión. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la misma.

1.4.9.- Las modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras que afecten a su contenido urbanístico o al presupuesto, requieren modificación expresa de la licencia concedida.

#### Caducidad de las licencias

1.4.10.- Las licencias urbanísticas podrán declararse caducadas por el mismo órgano con competencia para otorgarlas en las circunstancias siguientes:

a) Una vez finalizado el plazo concedido expresamente para la terminación de las obras o actividad de que se trate. Cuando este no se señale, se entenderá de 30 meses para las obras mayores y de 6 para el resto de las licencias.

b) Cuando, transcurridos seis meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento, no se hubiera ejecutado al menos un 15% de las obras proyectadas, según la relación valorada que figure en el correspondiente proyecto.

1.4.11.- En las notificaciones se harán constar expresamente las circunstancias de caducidad.

1.4.12.- Los interesados podrán solicitar la prórroga del plazo de caducidad de una licencia por un tiempo no superior al establecido en

un principio tantas veces como sea necesario. Esta prórroga se considerará a todos los efectos como una nueva licencia, salvo en lo que se refiere a la instancia, que podrá referirse al proyecto presentado en un principio.

#### Licencias a particulares en suelo de dominio publico

1.4.13.- Para garantizar el cumplimiento del art. 2 del R. de Disciplina Urbanística, cuando los actos sujetos a licencia necesiten una concesión o autorización administrativa, por tratarse de actos de particulares sobre bienes de dominio público, los particulares deberán completar las instancias de solicitud de licencia con el documento acreditativo de haber obtenido la concesión o autorización correspondiente del organismo titular del bien.

#### Licencias de parcelación

1.4.14.- En las solicitudes de licencia para parcelar que se refieran a suelo urbano, se indicarán las características geométricas de los viales y espacios libres existentes o con alineaciones aprobadas que afecten a los lotes resultantes.

1.4.15.- Cuando la parcelación proyectada suponga la aparición o modificación de alineaciones, antes de tramitar la licencia deberá aprobarse el instrumento de planeamiento necesario para aprobar las mismas.

1.4.16.- Cuando la parcelación proyectada este afectada por viales o espacios libres con trazado aprobado, pero que todavía no se han cedido formalmente al Ayuntamiento, antes de tramitar la licencia deberán formalizarse las cesiones previstas en el planeamiento.

1.4.17.-Cuando la parcelación se realice en suelo no urbanizable, y la superficie de alguno de los lotes sea inferior a la mínima señalada en el planeamiento, pero la segregación pueda realizarse acogiendo a la legislación agraria, el Ayuntamiento solo concederá la licencia advirtiéndole de la inedificabilidad de los lotes resultantes, debiendo inscribir esta condición en el Registro de la Propiedad, a efectos de garantizar la no formación de núcleos de población.

1.4.18.-No serán necesarias licencias de parcelación cuando los lotes se produzcan como consecuencia de la aprobación de proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

1.4.19.- La concesión de licencias de edificación que presupongan la división del suelo en varios lotes supondrá la concesión tácita de la licencia de parcelación correspondiente, siempre que del proyecto pueda deducirse la descripción de las parcelas, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la tasa que corresponda por concesión de licencias de parcelación.

#### Licencias de vallado.

1.4.20.- Con las instancias de las licencias de vallado que se refieran a fincas urbanas, deberá presentarse un croquis acotado de los viales afectados, y una descripción constructiva del tipo de valla a ejecutar.

1.4.21.-Cuando la finca a vallar incluya suelo de cesión obligatoria de acuerdo con el planeamiento, y estas cesiones no se hayan formalizado en el momento de solicitar la licencia de vallado, los interesados presentarán un compromiso de demolición a su costa del cerramiento cuya ejecución se solicita cuando el Ayuntamiento lo

requiera. En el caso de que las cesiones ya se hayan realizado, expresa o tácitamente, se entiende que las vallas deben respetar las alineaciones aprobadas.

#### Licencias de obras de urbanización

1.4.22.-La aprobación de los Proyectos de Urbanización tramitados conforme a la legislación del suelo, o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización tramitados conforme a la legislación local, legitima a los interesados para la ejecución de las obras incluidas en estos proyectos sin necesidad de ulterior licencia.

1.4.23.-Cuando sea necesario completar las obras de urbanización existentes para que una parcela determinada pueda ser considerada solar, los particulares podrán solicitar licencia para ejecutar estas obras, que serán consideradas como mayores a efectos de requisitos de las instancias y tramitación de los expedientes. La definición de las obras de urbanización podrá realizarse en proyecto técnico independiente, o incluirse en el de edificación correspondiente a la parcela afectada.

#### Licencias de obra genéricas. Obras mayores y menores.

1.4.24.- Con las instancias solicitando licencia para una obra mayor, deberán presentarse ejemplares suficientes del proyecto técnico firmado por facultativo competente y visado por el colegio profesional respectivo ( tantos como organismos deban informar la solicitud ), justificantes de dirección de obra, y documentos estadísticos reglamentarios. Se entiende por obra mayor la que pueda incluirse en alguno de los supuestos siguientes:

a) Obras de edificación de nueva planta, ampliación o

modificación estructural de cualquier tipo, cuando la superficie construida sea superior a 20 m<sup>2</sup>, o cuando los elementos estructurales utilizados exijan conocimientos técnicos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento. En las obras de ampliación, se tendrá en cuenta la acumulación de ampliaciones sucesivas durante los tres últimos años a efectos de contabilizar la superficie construida.

b) Obras civiles de nueva planta, ampliación o reforma de cualquier tipo, cuya concepción y ejecución exija conocimientos técnicos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento.

c) Modificaciones estructurales, del aspecto exterior, o de elementos de interés en las edificaciones o conjuntos declarados de interés cultural en aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico Español, o que se declaren expresamente protegidos por estas Normas u otros documentos de planeamiento.

e) Obras de urbanización sobre suelo de titularidad pública, o que vayan a cederse a una entidad pública.

1.4.25.- Se entiende por obra menor la que no pueda incluirse en alguno de los supuestos enunciados en el art. anterior. Las licencias de obra menor no requieren la presentación de proyecto técnico, pero el Ayuntamiento podrá exigir dirección facultativa en las circunstancias que se regulen en las ordenanzas municipales.

#### Licencias para ejecución de instalaciones.

1.4.26.- Las licencias urbanísticas para ejecución de instalaciones citadas en el art. 1.1 del R. de Disciplina, se entienden independientes de las de apertura de industrias o establecimientos, que legitiman el ejercicio de actividades. Sin

M

embargo, cuando no sean necesarias intervenciones ajenas a la competencia municipal en razón de la naturaleza de los usos o instalaciones proyectadas, ambas autorizaciones podrán refundirse en un expediente único.

1.4.27.- Tanto si se trata del mismo expediente, o de expedientes separados, se procurará que las licencias de apertura y de ejecución de la instalación correspondiente, se concedan sobre la base de una misma descripción técnica. Cuando la naturaleza de la actividad exija la presentación de un proyecto de adaptación firmado por técnico competente, se exigirá justificante de dirección facultativa para conceder la licencia de ejecución de las obras, y la licencia de apertura quedará condicionada a la presentación del certificado final de obras, o en su defecto a una inspección de los técnicos municipales para comprobar que las obras se han realizado conforme a las licencias concedidas.

#### Licencias de primera utilización u ocupación.

1.4.28.- La exigencia de las licencias de primera ocupación o funcionamiento citadas en el art. 1 del R.D.U queda suspendida hasta que se regule su tramitación y efectos mediante una ordenanza municipal o normativa de ámbito supramunicipal.

#### 1.5.- CLASIFICACION DEL SUELO

A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

- a) Suelo urbano
- b) Suelo no urbanizable en régimen ordinario.

c) Suelo apto para la urbanización

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación de estas Normas, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, complementada con las disposiciones de estas Normas.