

**DOC 5: NORMAS URBANÍSTICAS
NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN****CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES****1.1. NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El Plan de Ordenación Municipal de Chinchilla de Montearagón, tiene por objeto las determinaciones previstas en la legislación urbanística, estatal y autonómica, vigente para cada una de las clases de suelo.

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del Término Municipal de Chinchilla de Montearagón (provincia de Albacete), abarcándolo completo. Se ha definido su ordenación tanto estructural como pormenorizada, comprensiva de las determinaciones indicadas en el art. 24 de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha.

1.2. VIGENCIA

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes. Sustituye en su totalidad a las “Normas Subsidiarias de Planeamiento” de Chinchilla de Montearagón, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 30 de octubre de 1.991.

1.3. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

El presente Plan de Ordenación Municipal puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por la Ley 2/1.998 en sus art. 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Ordenación Municipal pasados 12 años desde su entrada en vigor.

1.4. EFECTOS

La entrada en vigor del presente Plan, le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística en el art. 42 de la Ley 2/1.998 y en su modificación de la Ley 1/2.003. Por otra parte el Consejero competente podrá suspender parte o todo el Plan para su revisión o modificación como dice el art. 43. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

1.5. CONTENIDO

El Plan de Ordenación Municipal se compone de los siguientes documentos:

- 1) MEMORIA INFORMATIVA, que refleja la descripción urbanística y global del territorio.
- 2) PLANOS DE INFORMACION, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes y el estado y situación de la edificación.

- 3) MEMORIA DE ORDENACIÓN, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, los criterios adoptados, la justificación del modelo territorial elegido y las características y previsiones de futuro que establece el Plan. Incluye los siguientes Anexos:
 - ANEXO I: ESTUDIO DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.
 - ANEXO II: INVENTARIO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
 - ANEXO III: PROGRAMACIÓN Y PRIORIDADES.
 - ANEXO IV: CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.
 - ANEXO V: CALLEJERO OFICIAL
 - ANEXO VI: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 - ANEXO VII: DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES
- 4) PLANOS DE ORDENACION, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios, la división del territorio, la calificación específica de los usos, se establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo finalista. Se delimitan las áreas de reparto y los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos y sistemas generales.
- 5) NORMAS URBANÍSTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo, se dividen en:
 - NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:
 - TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN.
 - TÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
 - TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
 - TÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN. Con los siguientes anexos:
 - ANEXO IV.1: ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LAS PROTECCIONES Y AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
 - ANEXO IV.2: FICHAS DE EDIFICIOS Y BIENES CATALOGADOS.
 - NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:
 - TÍTULO V: NORMAS ZONALES.Estas normas incluyen el siguiente Anexo:
 - ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- 6) ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

1.6. LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA

Este Plan de Ordenación deberá ser sometido a concertación interadministrativa con los municipios colindantes, las administraciones afectadas y con la Consejería de Obras Públicas. También deben ser sometidos a este trámite los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación y los proyectos definidos en el art. 10 de la Ley 2/1.998.

CAPÍTULO 2: DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

2.1. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

- a) Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
- b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- c) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- d) Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- e) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

2.2. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora deben iniciar su ejecución material en el primer año de su aprobación y concluir antes de cinco años desde su inicio. En ellos deberá venir perfectamente marcado el calendario para el desarrollo de las distintas fases.
2. Obras de Urbanización: Su inicio no podrá superar los doce meses desde que fuera posible solicitar licencia.
3. El plazo para iniciación de cualquier actuación edificatoria será de seis meses, computable desde la fecha de notificación del otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis meses. Las obras no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar licencia municipal. Para los plazos de interrupción máxima de las obras, se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de licencia.
4. Los sistemas generales: no se establecen plazos.
5. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.
6. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.
7. En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

De acuerdo con el art. 103 de la Ley 2/1.998, el plan incluye en el Anexo nº III de la Memoria de Ordenación la secuencia lógica y prioridades de ejecución de las distintas unidades de actuación contempladas y también, de acuerdo al referido artículo, se recomiendan los plazos máximos para la edificación de los distintos solares o en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente. En el acto de otorgamiento de la licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, de conformidad con el art. 167 de la Ley 2/1.998.

2.3. CONEXIÓN ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento como en el Registro de Propiedad.

2.4. INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- a) No podrán seguirse los procedimientos de expropiación o venta forzosa, por incumplimiento de los deberes urbanísticos, contra los terceros adquirientes de terrenos y construcciones si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente anotación preventiva de la que resulte la iniciación del expediente por el citado incumplimiento.
- b) A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

2.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

A la hora de entrar en vigor el Plan de Ordenación Municipal, según el art. 24.2.d modificado en la Ley 1/2.003, hay que establecer el régimen de situaciones que queden fuera de ordenación. Se establecen dos tipos:

- Totalmente incompatibles: Se someterán a un régimen especial y en ellas sólo se permitirán obras de mera conservación.
- Parcialmente incompatibles: Se podrán autorizar obras de conservación, consolidación y reestructuración parcial.

CAPÍTULO 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de Chinchilla de Montearagón debe estar clasificado, de acuerdo al Art. 44 de la Ley 2/1.998, en las siguientes clases y categorías.

CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN PLANEAMIENTO		MUNICIPIO CON POM	
URBANO	CONSOLIDADO	45.2	
	NO CONSOLIDADO	45.3	
URBANIZABLE		46.1	
RÚSTICO	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno	47.2.1.A
		Estructural	47.2.1.B
		Infraestructuras	47.2.1.C
	DE RESERVA		47.2.2

La definición de estas clases de suelo se encuentran reguladas en la ley en sus art. 45, 46 y 47 en el apartado que se indica.

3.2. RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

3.2.1. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La delimitación del contenido urbanístico de la propiedad así como los aspectos legales relacionados con ella (derechos y deberes principalmente) se encuentran regulados en la Ley 2/1.998 en el art. 49 y siguientes, así como en la Ley 1/2.003, modificación de la LOTAU. Los derechos y deberes vienen descritos en los apartados posteriores.

3.2.1.1. DERECHOS

3.2.1.1.1. Introducción

De forma general (tal y como establece el art. 50 de la Ley 2/1.998) todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

3.2.1.1.2. Suelo Rústico

Particularizando para el suelo rústico, independientemente a la categoría a la que estén adscritos, se permite realizar actos no constructivos necesarios para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que se encuentren destinados, siempre que no supongan la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, y se preserven, en caso de ser protegido, lo especificado en este planeamiento.

3.2.1.1.3. Suelo Urbanizable

Cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable los derechos comprenden los siguientes:

- Competir legalmente en unión de los restantes propietarios por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios.

- Participar, en unión forzosa con el resto de los propietarios en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones acordadas para el adjudicatario.
- Ceder por su valor o percibir el justiprecio.

3.2.1.1.4. Suelo Urbano

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria, se incluyen los derechos a ejecutar dichas obras y las de edificación, salvo que el planeamiento vigente no permita la realización de las obras en régimen de actuaciones edificatorias, en cuyo caso los derechos serán los reconocidos para el suelo urbanizable.

Cuando los terrenos dispongan además de la condición de solar, los derechos previstos en el apartado 1.1. del art. 50, incluyen además los de materializar, mediante edificación, al aprovechamiento urbanístico atribuido y destinar las edificaciones a los usos permitidos.

3.2.1.2. DEBERES

3.2.1.2.1. Introducción

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes establecidos en el art. 51 de la Ley 2/1.998 y en su modificación en la Ley 1/2.003 los podemos concretar en:

Con carácter general:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística.
2. Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general.
3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico.
4. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable.
5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.
6. Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.

3.2.1.2.2. Suelo Urbanizable o Urbano

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

1. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
3. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación para mantener las condiciones de ocupación.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, excepto en el suelo urbano consolidado.
6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
7. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

El régimen de este tipo de suelo viene establecido la Ley 2/1.998 en sus art. 54 y siguientes y en sus modificaciones en la Ley 1/2.003.

Cabe reseñar que todos los proyectos, actividades, obras o instalaciones públicas o privadas que se planteen sobre esta clase de suelo quedarán sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental y sometidos al régimen de evaluación previsto en la Ley 5/1.999 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.

En el presente Plan de Ordenación Municipal se incluyen las correspondientes Normas de Protección al suelo rústico, como se puede ver en el plano nº 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión". De todas formas los usos permitidos en este suelo vienen posteriormente regulados en estas Normas Urbanísticas.

Según el art. 56 de la Ley 2/1.998, en los usos o actividades que se autoricen en suelo rústico se considerarán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles según la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Toda construcción o instalación comprenderá los servicios necesarios para conectarla con redes generales.

Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones. También se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial que se exijan para su viabilidad.

Son actos expresamente permitidos por el presente Plan de Ordenación Municipal los siguientes:

1. La división de fincas o segregación de terrenos en las condiciones establecidas en el Art.89.1.b., modificado en la Ley 1/2.003. Y se ajustarán a la legislación agraria y resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que no podrán realizarse parcelaciones rústicas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, que de acuerdo con la Orden de 27-05-1958 para el Termino Municipal de Chinchilla de Montearagón son:

- Secano	3,00 Ha
- Regadío	0,25 Ha
2. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora de cultivos que no impliquen movimiento de tierras.
3. Los vallados y cerramientos de parcelas.
4. La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes.
5. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos y que no superen los 6 m de altura total.
6. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Las medidas tendentes a impedir la formación de núcleos de población en suelo rústico serán las establecidas en el apartado 2.1.3 del Título III de las presentes Normas.

Quedan excluidas de los condicionamientos anteriores aquellas construcciones propias de las instalaciones agroforestales, que deberán atenerse a lo especificado en la norma correspondiente al tipo de suelo en que se ubiquen.

Por el contrario, las viviendas unifamiliares que pretendan construirse en suelo rústico deberán cumplir tanto la norma correspondiente al suelo donde pretendan enclavarse como las medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población, aplicándose los condicionamientos más restrictivos en cada caso.

3.2.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

3.2.2.1.1. Introducción

Para la realización de actos de construcción, uso y aprovechamiento se estará a lo dispuesto en el Título II: “Condiciones Generales de los Usos”, Título III: “Condiciones Generales de la Edificación” y Título IV: “Normas de Protección”, teniendo asimismo en cuenta lo establecido en el art. 55 de la Ley 2/1.998 modificado en la Ley 1/2.003 y en la normativa sectorial aplicable.

Para legitimar actos en suelo rústico se seguirá lo descrito en el art. 64 de la Ley 2/1.998 (modificado en la Ley 1/2.003) cuando el acto sea promovido por particulares y lo dictado en el art. 65 (también modificado) si el acto es promovido por una Administración Pública.

El contenido de estas calificaciones, en caso de ser necesaria, integrará el de las correspondientes licencias municipales.

Los deberes y cargas previstos en la Ley 2/1.998 en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en suelo rústico, así como los resultantes de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Son nulas de pleno derecho todas aquellas calificaciones urbanísticas y licencias municipales que autoricen cualquier acto que no sea conforme a la Ley 2/1.998.

Cuando se vayan a implantar equipamientos colectivos, así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario promovidos por particulares, y que posteriormente puedan impedir otras iniciativas, particulares o públicas, con igual objeto o condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

3.2.2.1.2. Suelo Rústico de Reserva

En el suelo rústico de reserva es preceptiva la calificación urbanística para los actos descritos en el apartado 1.3º de la modificación del art. 54 de la LOTAU en la Ley 1/2.003. Los actos serán los que precisen emplazarse en suelo rústico y cuyo objeto sea cualquiera de los descritos en el art. 60 de la Ley 2/1.998 (modificado en la Ley 1/2.003):

- a) Las obras o instalaciones necesarias, según la legislación sectorial aplicable, para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

- d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de la carretera, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso desde la carretera.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

3.2.2.1.3. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

El suelo rústico no urbanizable de especial protección se encuentra supeditado a lo que se dicta en este Plan de Ordenación Municipal en las Normas de Protección.

De acuerdo con el art. 61 de la Ley 2/1.998 modificado en la Ley 1/2.003 sólo podrán atribuirse, mediante calificación urbanística de los terrenos, los usos y aprovechamientos expresamente permitidos por la legislación sectorial y por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable para conservar las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

3.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Ordenación Municipal, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Se estará en todo momento a lo dispuesto en la Ley 1/2.003 en su art. 2.24 para lo relacionado con el suelo urbanizable y en el art. 2.25 para el suelo urbano (artículos modificación del 68 y 69 respectivamente de la Ley 1/2.003). En estos dos artículos queda claramente definido el porcentaje de superficie de terrenos que es preciso ceder con destino a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.

Cabe destacar que quedan derogadas todas las unidades de ejecución en suelo urbano aprobadas como modificación de las Normas Subsidiarias existentes, que en el momento de la aprobación inicial no hayan sido ejecutadas.

La ejecución del presente Plan de Ordenación se realiza mediante las unidades de actuación que se delimitan dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, es decir, para un mismo aprovechamiento tipo, según la clase de suelo de que se trate.

A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 60 m² y fachada mínima de 5 m.

Como ya hemos dicho se establecen unidades de actuación y áreas de reparto. Los criterios para su delimitación se encuentran establecidos en el art. 70 de la Ley 2/1.998 modificado en la Ley 1/2.003; así como los criterios para el cálculo del aprovechamiento tipo y de todo lo relacionado con él viene en los art. 71 al 75 de la mencionada ley y en su modificación. En este Plan de Ordenación no se ha tenido en cuenta el art. 72 (modificado en la Ley 1/2.003) que trata del uso de coeficientes correctores de uso y tipología, ya que no se considera que los valores de mercado varíen según el uso que se vaya a dar.

3.2.4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

Están adscritos a este régimen de suelo aquellos ámbitos de suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal de Chinchilla de Montearagón (provincia de Albacete) aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de octubre de 1.991 o de sus modificaciones puntuales.

Los terrenos adscritos a este régimen de suelo deberán cumplir las determinaciones contenidas en los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanizadora que los posibilitaron hasta la total conclusión y recepción de las obras de urbanización.

El aprovechamiento tipo del área de reparto será el resultante de la aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha de planeamiento correspondiente.

3.2.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

- a) Sistemas generales en suelo rústico.
- b) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. A efectos de valoración se asimilan al suelo rústico.

3.2.6. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

3.2.6.1. MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos como suelo obtenido.
2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficio y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.
3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por algunos de los dos modos que se establecen en las correspondientes fichas, y que a continuación se especifican:
 - Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición.
 - Expropiación u ocupación directa, en efecto del modo anterior.

3.2.6.2. MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en áreas de reparto, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión a favor del Ayuntamiento, según Ley 2/1.998 y su modificación la Ley 1/2.003.

3.3. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Las posibilidades de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha así como de los Municipios para intervenir en el mercado inmobiliario vienen reguladas en la Ley 2/1.998 en el Capítulo III del Título IV (art. 76 al 88, parte de estos artículos modificados en la Ley 1/2.003).

Constituyen el patrimonio municipal las parcelas y solares enumerados en la Memoria Informativa de este Plan de Ordenación en su apartado 6.2.11, así como los conseguidos en las formas descritas en este planeamiento y con el destino que se les puede dar según el art. 79 de la Ley 2/1.998, parte de este artículo modificado en la Ley 1/2.003.

3.4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes según lo establecido en la Ley 2/1.998 y en los artículos que hayan resultado modificados en la Ley 1/2.003.

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

En el presente Plan de Ordenación Municipal las parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las Normas Zonales para el caso de suelo urbano y en las Condiciones Generales de la Edificación para suelo rústico.

CAPÍTULO 4: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se recogen en la Ley 2/1.998 son:

- Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización.
- Planes de ordenación territorial y urbanística.
 - Planes Supramunicipales: Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Singular Interés.
 - Planes Municipales.

Todos estos instrumentos vienen recogidos en los art. 14 y siguientes de la Ley 2/1.998 y en su modificación, Ley 1/2.003. En nuestro caso se ha optado por la redacción de un Plan de Ordenación Municipal. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

4.2. PLANES MUNICIPALES

Existen los instrumentos descritos en los sucesivos apartados que los desarrollan y complementan.

4.2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.O.M.

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

- a) Los Planes Parciales, cuya descripción y determinaciones se encuentran en el art. 26 de la Ley 2/1.998.
- b) Los Estudios de Detalle, definidos en la ley en su art.28.

4.2.2. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

El presente Plan de Ordenación Municipal podrá ser complementado mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

- A) Los Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior, cuyas finalidades se encuentran descritas en el art. 29 de la Ley 2/1.998.
- B) Normas Especiales de Protección: Como dice el art. 78.3 del RPU, se podrán dictar para la catalogación, conservación, restauración y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales si no se requiere la redacción de Planes Especiales. En todo caso se podrán dictar éstas para 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.
- C) Ordenanzas Especiales: A los efectos de estas Normas, se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación les otorga.
- D) Catálogos Complementarios de Planeamiento:
Cuando los planes parciales o los planes especiales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

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.

- E) Catálogo de Suelo Residencial Público: En cumplimiento del Decreto 87/1.993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, el presente Plan General de Ordenación Municipal incluye el Catálogo de Suelo Residencial Público que recoge ese tipo de suelo del municipio y facilita su gestión y control de uso, que deberá ser mantenido y actualizado por el Ayuntamiento cuando proceda.

4.3. TRAMITACIÓN

La tramitación para la aprobación de los distintos instrumentos de ordenación viene desarrollada en la Ley 2/1.998 y su modificación Ley 1/2.003 en los art. 36, 37 y 38.

CAPÍTULO 5: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

5.1. DISPOSICIONES GENERALES

5.1.1. FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano será suficiente que dicho Plan contenga las precisiones establecidas en la LOTAU, sin perjuicio de la formulación de los correspondientes Estudios de Detalle en el supuesto previsto en el art. 28 de la LOTAU.

Podrán aprobarse Planes Especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

5.1.2. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

En suelo urbano las unidades de actuación pueden ser discontinuas cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de actuación que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior.

La determinación y delimitación de las unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en las Normas o Planes, se ajustará al procedimiento establecido en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

5.2.1. SISTEMAS DE GESTIÓN

La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante gestión directa o indirecta, según lo establecido en la legislación urbanística de Castilla - La Mancha (Ley 2/1.998).

El tipo de gestión se delimitará en el Plan y, de no hacerse en él, al delimitarse la unidad de actuación.

5.2.2. GESTIÓN DIRECTA

Está regulada en el art. 116 de la Ley 2/1.998. Prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización por parte de la Administración, que podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse la actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

5.2.3. GESTIÓN INDIRECTA

La gestión indirecta, regulada en los art. 117 y siguientes de la Ley 2/1.998, prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización contemplada y definida en el Programa de Actuación Urbanizadora, por un agente gestor, por adjudicación del Ayuntamiento, y en el que los propietarios del suelo, constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico pueden solicitar la adjudicación preferente.

La aplicación de la gestión indirecta exige la reparcelación de todos los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

5.2.4. EXPROPIACION

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales, o bien, de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de la expropiación para la ejecución del Plan del que se trate.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios podrán dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que en el mismo se establecen.

5.2.5. REPARCELACIÓN

La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos.

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 según el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

Las distintas situaciones para la ejecución de la reparcelación y los distintos procedimientos vienen regulados en la Ley 2/1.998 en sus art. 89 a 95 y en sus modificaciones en la Ley 1/2.003.

CAPITULO 6: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

6.1. DISPOSICIONES GENERALES

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones urbanizadoras
- Actuaciones edificatorias
- Obras públicas ordinarias
- Programas de actuación urbanizadora
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de edificación

6.2. DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

6.2.1. ACTUACIONES URBANIZADORAS

En el suelo clasificado como urbanizable o urbano no consolidado la ejecución se llevará preceptivamente bajo un Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas.

Se encuentra regulado en la Ley 2/1.998 en el art. 113 y siguientes y en sus correspondientes modificaciones en la Ley 1/2.003.

6.2.1.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la

ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

- h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto, para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarios o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

6.2.2. ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Son aquellas que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con realización previa o simultánea de las necesarias obras de urbanización para que adquiera la condición de solar. Estas actuaciones sólo se realizarán en suelo urbano consolidado y sujeto al régimen del art. 69 (modificado en la Ley 1/2.003).

Para permitir autorización simultánea se requerirá lo marcado en el art. 102.3 (modificación en la Ley 1/2.003).

6.2.3. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

Estas obras se realizarán por ejecución directa por parte de la Administración según lo establecido en los art. 100 y 129 de la Ley 2/1.998, modificados en la Ley 1/2.003.

6.2.4. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinarán y organizarán la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer lo establecido en el art. 110 de la Ley 2/1.998 (modificado en la Ley 1/2.003), donde se regulan y detallan.

6.2.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.

También tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución íntegra de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso de los Estudios de Detalle, en relación con las determinaciones correspondientes a espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

6.2.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las “Condiciones Generales de la Edificación” de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

6.2.6.1. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán representarse individualmente o asociados entre sí:

- a) *Obras de restauración*: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.
- b) *Obras de conservación*: son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

- c) Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o la redistribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:
- d.1.- Obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interno, no pudiendo variar el número de viviendas locales existentes, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructuras portantes, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.
- d.2.- Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y puede ser:
- Reestructuración Parcial: aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:
 - Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
 - La instalación de ascensores.
 - Construcción de entreplantas.
 - Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
 - Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
 - Aperturas a patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para los edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar edificabilidad máxima permitida.
 - Reestructuración General: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de Reestructuración Total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.
- Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.
- e) Obras exteriores: son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

6.2.6.2. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

6.2.6.3. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.
- d) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
 - i) Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.
 - ii) Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento.

Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

6.3. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

En el art. 126 de la Ley 2/1.998 queda determinada la forma de obtención del suelo destinado a Sistemas Generales, así como la manera de realizar las obras. El suelo se puede obtener por:

- Cesión obligatoria y gratuita
- Expropiación
- Ocupación directa

El sistema de ocupación directa y expropiación se realizará según los procedimientos reglamentariamente establecidos en la ley en los art. 127 y 128.

6.4. OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN

Como otras formas de ejecución están las obras públicas ordinarias y la ejecución en actuaciones edificatorias, reguladas en el Capítulo IV del Título V de la Ley 2/1.998, a la que quedan sujetos.

CAPÍTULO 7: INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

7.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

7.1.1. ACTOS SUJETOS

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas instalaciones similares, provisionales permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- u) Los proyectos y actividades que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental según determinan las siguientes leyes:
 - Ley 5/99, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
 - R.D.L. 1302/1.986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

- R.D. 1131/1.988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1302/1.986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
 - Ley 6/2.001, de 8 de mayo, de modificación del R.D.L. 1302/1.986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
 - Ley 9/1.999, de 12 de junio de 1.999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha; en concreto, lo dispuesto en los artículos 13 y 16 para la concesión de determinadas licencias o autorizaciones de ámbito municipal y lo dispuesto en el Anexo II en cuanto a la Evaluación de determinadas actividades en Zonas Sensibles.
- v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo no incluido entre éstos, deberá quedar sujeto al régimen de comunicación previa, tal y como marca el art. 157 y siguientes de la Ley 2/1.998.

7.1.2. NORMATIVA APLICABLE

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones de la Ley 2/1.998 (modificada por la Ley 1/2.003) y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Ordenación, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen.

7.1.3. REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Ordenación Municipal y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

No se autorizará obra o construcción alguna contraria a las previsiones de este Plan por silencio administrativo.

7.1.4. CAMBIO DE USO

Para que sea autorizado el cambio de uso de una edificación ya construida se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que quede justificada la adecuación del nuevo uso al planeamiento urbanístico. Según los informes técnicos el Ayuntamiento acordará concesión o denegación de la licencia.

7.1.5. LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES

En el art. 169 y siguientes de la Ley 2/1.998 se especifica lo relacionado con usos y actividades sujetos a obtención de licencia, así como procedimientos, plazos y trámites a seguir. También se especifica el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

7.1.6. DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación se elaborarán Proyectos de Urbanización, suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los art. 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

Obras de nueva edificación:

Se incorporará junto con la solicitud de Licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que se describan y queden claramente definidas las obras a realizar.

Obras en los edificios:

Se exige proyecto, redactado por técnico competente, de las obras que por su naturaleza y envergadura sea exigible según la legislación específica aplicable.

La realización de obras en edificios que carezcan de las condiciones higiénicas establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

Obras menores:

Con la solicitud de licencia para ejecutar este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y encargado de ejecutar la obra.

Se consideran obras menores:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

Demoliciones:

Toda obra de demolición de edificios y construcciones deberá realizarse bajo dirección facultativa adjuntando a la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras que se van a realizar.

7.1.7. CÉDULA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento podrá crear un documento denominado Cédula Urbanística de Terreno o Edificación acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

El Ayuntamiento lo podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo obligatoria su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en la Ley 2/1.998.

Recoge las siguientes circunstancias urbanísticas:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Plan o Norma por cuyas determinaciones está afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- Unidad de actuación o área de reparto de que se trate.

- Sistema de actuación aplicable.
- Uso y edificabilidad atribuida por este Plan de Ordenación.
- En suelo urbanizable, aprovechamiento tipo del área de reparto en que se sitúe.

7.2. LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

7.2.1. ACTOS SUJETOS

Será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de las mismas.

7.2.2. REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Los requisitos que deben cumplir son los siguientes:

- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.
- Para actividades que no puedan calificarse de inocuas, de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de Gobernación de 20 de Junio de 1.967, las licencias se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

7.2.3. ACTIVIDADES CLASIFICADAS

- a) Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y a la Normativa posterior que lo desarrolla.
- b) Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, así como tampoco podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.
- c) De conformidad con el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.

7.3. PARCELACIONES

7.3.1. NORMATIVA APLICABLE

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los art. 89 a 91 de la Ley 2/1.998 (estando modificado el art. 89 por la Ley 1/2.003), además de por lo indicado en el apartado siguiente.

7.3.2. CONCEPTO Y REQUISITOS

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define reglamentariamente en las presentes Normas.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el presente planeamiento o como Suelo Urbanizable, delimitado por el mismo, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas está sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias de la Ley 2/1.998 y la Ley 1/2.003.

7.4. CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

7.4.1. DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento, o bien el Organismo competente, ordenará, de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas, según lo establecido en la Ley 2/1.998 en sus art. 137 a 140.

7.4.2 BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a lo establecido en las Normas de Protección del presente Plan de Ordenación en su Capítulo 4, apartado 4.2. También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha.

Los edificios y conjuntos recogidos como Bienes de Relevancia Local por este planeamiento deben cumplir lo establecido en las Normas de Protección en el Capítulo 4, apartado 4.3.

7.5. DECLARACIÓN DE RUINA

7.5.1. CONCEPTO Y REQUISITOS

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos (art. 139 de la Ley 2/1.998):

- Cuando el coste de las obras 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.
- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Es competencia del Ayuntamiento la de declarar la situación legal de ruina de cualquier construcción o edificación.

7.5.2. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, constituye para los propietarios las obligaciones establecidas en el art. 139 de la Ley 2/1.998.

7.5.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los art. 140 y 141 de la Ley 2/1.998.

7.5.4. RUINA FÍSICA INMINENTE

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde podrá disponer de todas las medidas precisas por su solución, de acuerdo a lo establecido en el art. 142 de la Ley 2/1.998.

7.6. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

7.6.1. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Es función del Ayuntamiento dentro del término municipal, y subsidiariamente de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, la de inspeccionar las actividades territoriales y urbanísticas, pudiendo dictar órdenes de ejecución de dichas actividades con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación, de acuerdo con las determinaciones recogidas en los art. 174 a 176 de la Ley 2/1.998 (art. 175 modificado en la Ley 1/2.003).

7.6.2. LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Toda edificación, construcción e instalación y operación y actividad considerada por la ordenación territorial y urbanística como clandestina y aquellas otras actuaciones catalogadas como ilegales, se podrán legalizar de acuerdo a las determinaciones recogidas en los art. 177 a 182 de la Ley 2/1.998 (estando el art. 178 modificado en la Ley 1/2.003).

7.6.3. LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas y sus Ordenanzas así como en la Ley 2/1.998 tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello independientemente de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el Ley 2/1.998 en los art. 183 a 198 y en sus modificaciones en la Ley 1/2.003.