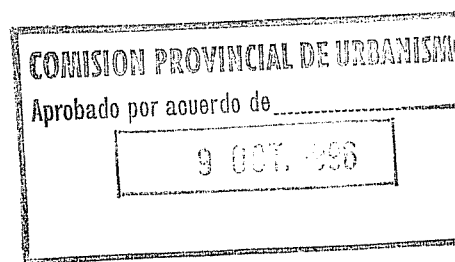


TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ART. 1.1. OBJETO , NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

1.1.1. Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Molina de Aragón, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, y regulando el desarrollo, gestión y ejecución.

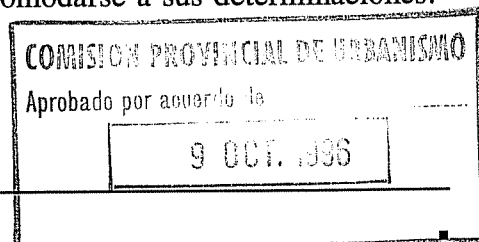
1.1.2. Naturaleza.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, constituyen la ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

1.1.3. Características.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento mas adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del Suelo no Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION

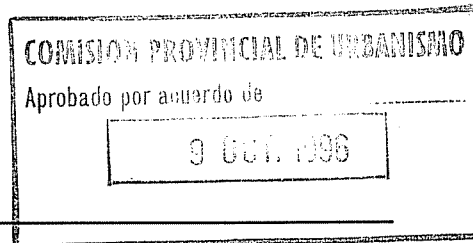
Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

ART. 1.3. VIGENCIA

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la fecha de publicación el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4. EFECTOS

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias y ejecutivas. (Art. 131 y S.S. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).



1.4.1. Publicidad

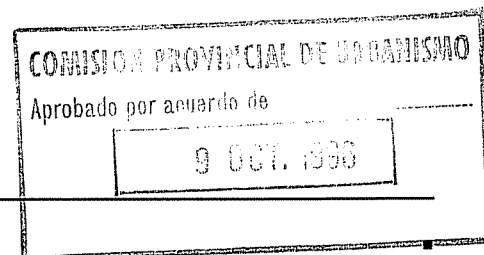
Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a cualquier finca.

1.4.2. Obligatoriedad

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3. Ejecutoriedad

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 132 y 209 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



ART. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACION Y SUSPENSION

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

El Ayuntamiento puede acordar la Modificación Puntual de las Normas, o bien la iniciación de la Revisión de las mismas cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales.

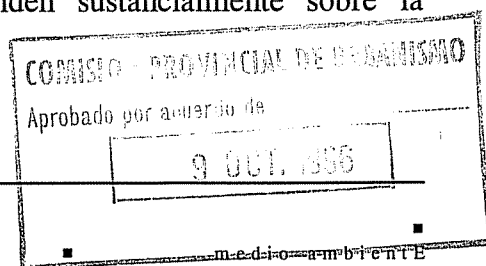
1.5.2. Revisión a causa del planeamientos superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial o sectorial de carácter vinculante que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de aquél. Esa adaptación se tramitará por el mismo procedimiento que para su aprobación.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adaptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos.

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

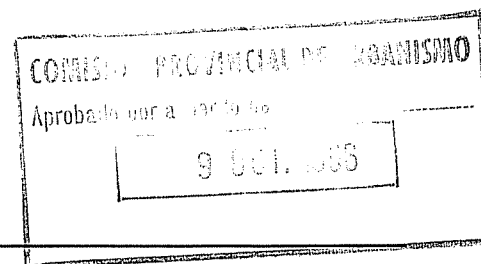


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco tradicional que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
- H. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución , Polígonos y Sectores.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 126 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

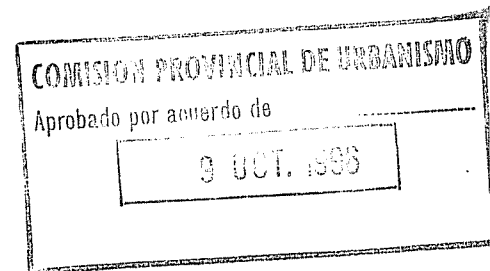


1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca algunos de los supuestos descritos en la Norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

No se considerarán modificaciones de las Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo específico en estas Normas para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Ejecución, siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.
- La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se hallen o no previstos en ellas.
- Las modificaciones del Catalogo y Ordenanzas de Conservación producidas por la aprobación de Planes Especiales de protección, y dirigidas a una mayor y más precisa preservación del Patrimonio Histórico.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

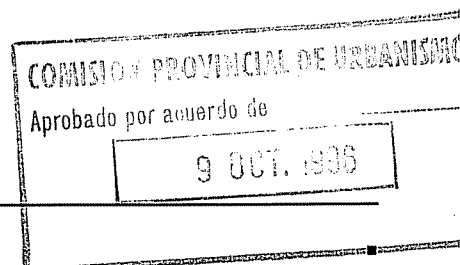
Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previos los trámites oportunos, ésta podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ART. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por las determinaciones de aplicación directa establecidas en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica que en ejercicio de sus competencias pueda desarrollar la Comunidad Autónoma.



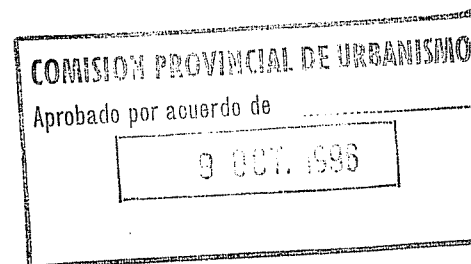
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Será de aplicación la Disposición Adicional Primera punto 3, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992).

ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Contenido Documental. Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- I. Memoria Informativa y justificativa.
- II. Planos de información.
- III. Normativa Urbanística.
- IV. Planos de ordenación.
- V. Catálogo.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION

La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde inicialmente al Ayuntamiento en ejercicio de sus facultades urbanísticas.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

- El plano de Clasificación del suelo y Estructura general del territorio expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5 de estas Normas.



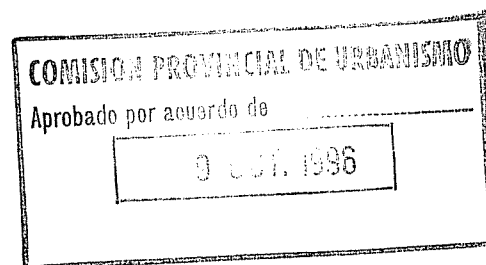
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- El plano de Calificación del Suelo contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos.
- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio.

Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

- El plano de Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso contiene las determinaciones sobre catalogación de bienes y áreas de conservación.

Sus determinaciones gráficas, como complemento de los establecido en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos y en las Normas Generales de Protección prevalecen, sobre cualquier otra determinación.

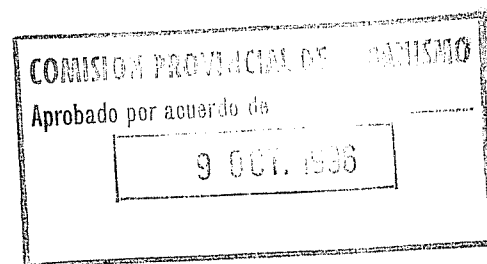


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

En virtud de la legislación vigente, Art. 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

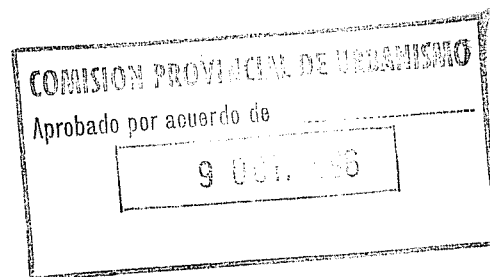
2.1.1. Clasificación del suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, apto para urbanizar (urbanizable) y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y calificación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en la Normas particulares que les corresponda.

- A. El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural. Su régimen general se regula en los artículos 15, 16 y 17 del R.D.L. 1/1992.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.



- B.** El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Art. 10 del R.D.L. 1/1992. Su régimen general se regula en los artículos 19 al 45 del R.D.L. 1/1992.

Su delimitación queda fijada en el plano de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

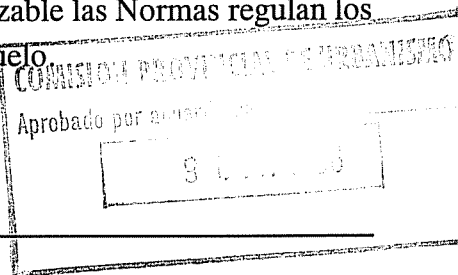
- C.** El suelo apto para urbanizar (o urbanizable) comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas. De acuerdo con el Art. 11 del R.D.L. 1/1992. Su régimen general se regula en los artículos 19 al 45 del R.D.L. 1/1992.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título IV de esta Normativa.

Su régimen general se regula en los artículos 19 al 45 del R.D.L. 1/1992.

2.1.2. Calificación de Suelo.

- 1.** Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para un ámbito, unidad edificatoria o parcela.
- 2.** En Suelo apto para Urbanizar y No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo



2.1.3.

Igualmente se define la "estructura general del territorio" a través de:

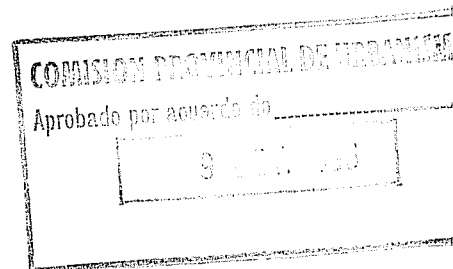
- A. Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

- B. Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en ámbitos de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

ART. 2.2. SISTEMAS.

1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2. Son sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general del municipio o de ámbitos supramunicipales, y sistemas locales aquellos que están al servicio de ámbitos más reducidos de suelo, bien en unidades de ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.



ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

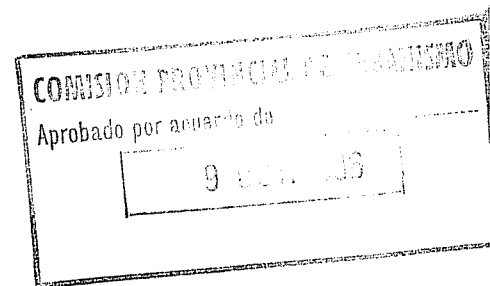
Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano, y en el Apto para Urbanizar por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se puede constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

Estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.



2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

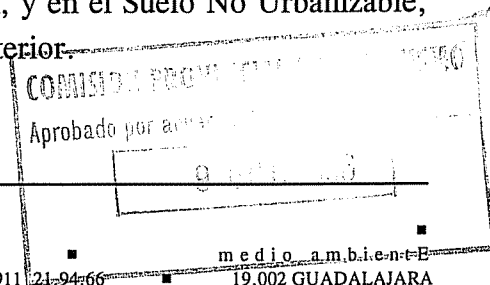
Son los que, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada ámbito de ordenanza en el Suelo Urbano y apto para Urbanizar y a las señaladas en los capítulos 5 y 6, para los situados en Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en estas Normas, para el Suelo en que se esté incluido, debiendo solicitar licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo. En especial para el Suelo No Urbanizable, el procedimiento será el descrito en el art. 5.2. de estas Normas, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en las mismas.

En cualquier caso, no se permitirá obras de reforma o ampliación en estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado, previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. Y en Suelo No Urbanizable en tanto no se hayan contemplado, tanto las medidas anunciadas en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Comunidades pueden fijar en el trámite de autorización Urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.



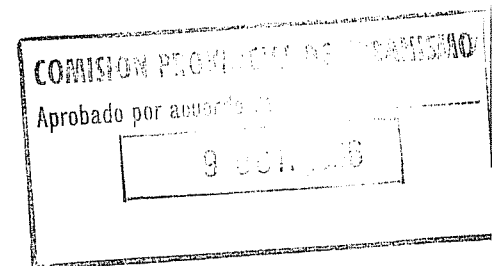
En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se ajustarán a lo especificado en el citado Cap. 4, de estas Normas y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos complementario de las Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el art. 5.9. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece para cada tipo de obra en la memoria del catálogo de elementos protegidos.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en el ámbito de ordenanza de suelo Urbano en que se incluyen.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar, la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público.



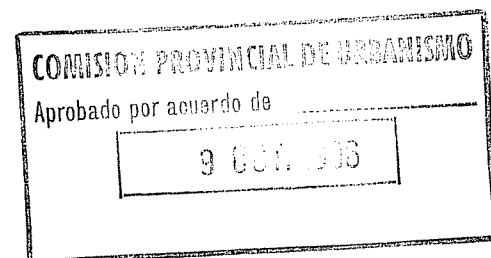
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Art. 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Comunidades puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación que se establecen con carácter genérico en el art. 4.4. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.



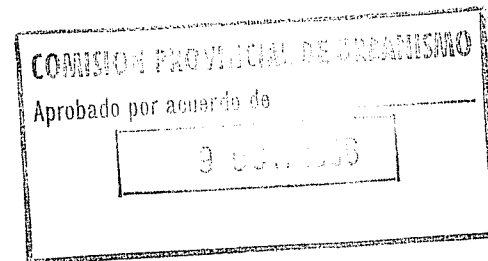
- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en un plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable, a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

- En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones propias del uso residencial.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior 2.4.3. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

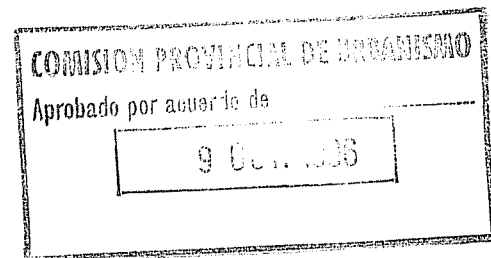
En aplicación de las determinaciones del artículo 137 de la Ley del suelo, en todas las industrias existentes, salvo, aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en las Normas para el Suelo No Urbanizable.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

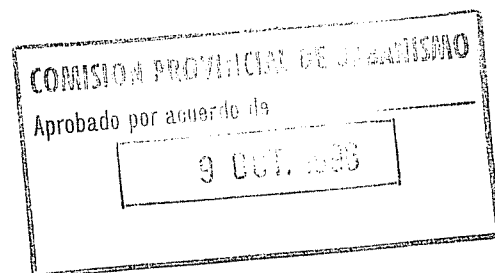
No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en suelo No Urbanizable se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval) las medidas exigidas para garantizar los conceptos mencionados en las Normas.



ART. 2.5. REGULACION DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.



CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

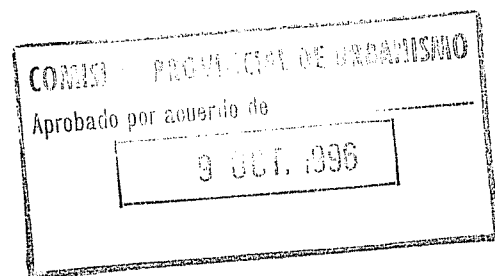
La aplicación de estas Normas se llevará según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

3.1.3.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.



ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

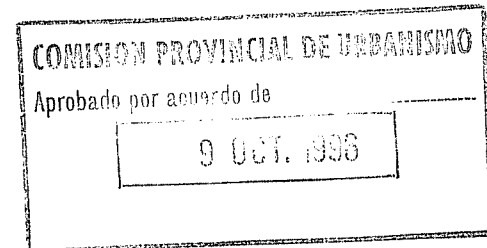
3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son además de los establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los siguientes, para los cuales estas normas establecen determinaciones específicas:

- Planes Especiales.
- Ordenanzas Especiales.
- Planes Parciales de Ordenación.
- Estudios de detalle.
- Proyectos de urbanización y de obras ordinarias.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Reparcelación.



- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

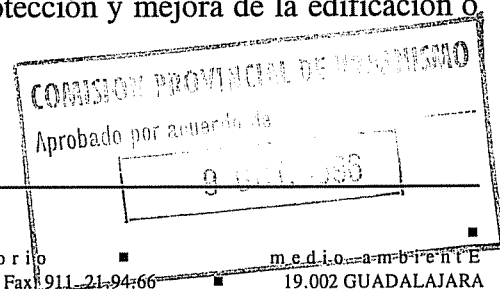
A. Contenido:

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 84 del Texto Refundido de la ley del Suelo y disposiciones concordantes del Reglamento de Planeamiento (Art. 76 y S.S.).

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

1. DE MEJORA URBANA, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

2. DE PROTECCION, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.



3. DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

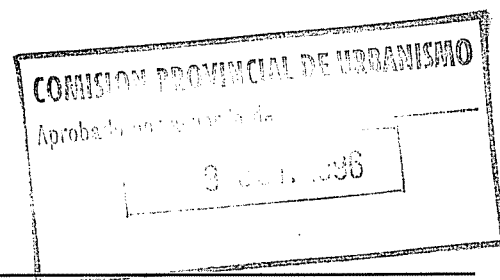
4. DE MEJORA DEL MEDIO RURAL, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Plan Especial de Protección del Núcleo Urbano.

Caso de formularse un Plan Especial en la totalidad del núcleo tradicional, con el objetivo señalado en el apartado 2 del punto anterior, éste incorporará las siguientes precisiones:

El ámbito deberá comprender, además del núcleo tradicional, aquellas áreas circundantes que conforman la fisonomía y el perfil del municipio. En todas ellas, el Plan tendrá el carácter de Protección y establecerá:

- Medidas precisas para el fomento y consecución de los usos agrícolas, pecuarios y recreativos existentes como complemento y factor enriquecedor de la vida urbana.
- Medidas precisas para la preservación del paisaje y el perfil del núcleo, delimitando cuidadosamente áreas receptoras y emisoras de vistas y definiendo las características para su especial protección.

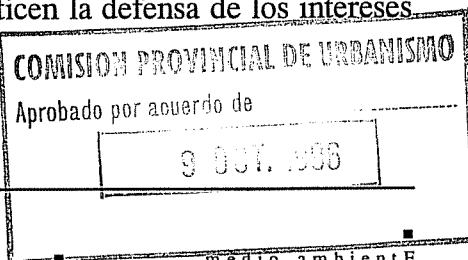


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

El Plan contemplará un estudio tipológico de la edificación a conservar, con levantamiento de planos a escala mínima 1:50 y establecerá las determinaciones pormenorizadas para cada tipo de obra para cada uno de los elementos estructurales en cada tipología o edificio, al objeto de lograr las máximas condiciones de confort junto a la garantía de la pervivencia de las trazas y tipologías tradicionales.

La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- Incorporación, en su caso, al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan las medidas cautelares de investigación arqueológica previa precisas.
- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el término ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas establecidos por las Normas Subsidiarias.
- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.



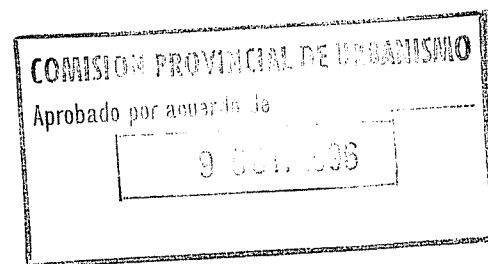
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En todo caso, la escala mínima para el casco tradicional será 1:500 y el ámbito tomará como referencia el establecido en el plano de Calificación del Suelo de estas Normas Subsidiarias, junto con los suelos no urbanizables periféricos definidos en el artículo 6.3.

A.1.

En el ámbito de "suelo urbano" los planes especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

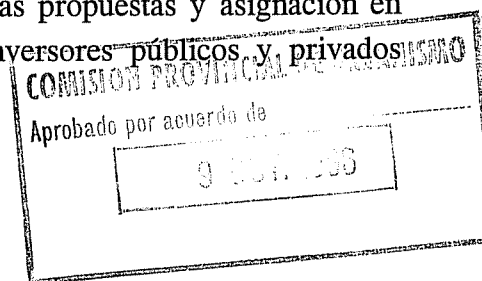


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.



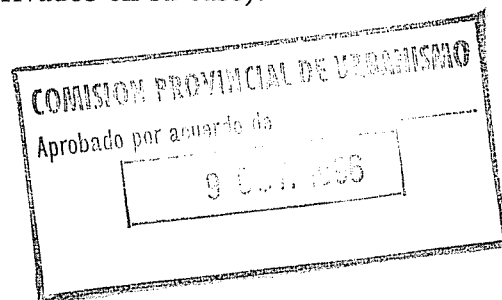
A.2.

Así mismo y en su caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo.
- Descripción de las características del sistema general.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:
 - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
 - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.
 - Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc...).
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.



- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

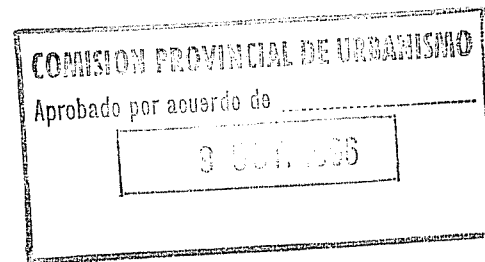
A.3.

En el ámbito del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo no urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

B. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 115 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.



C. Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.4. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley de Régimen Local.

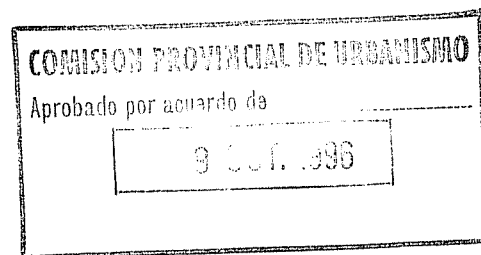
3.2.5. Planes Parciales.

Objeto:

Conforme al artículo 83 del RDL 1/1992, los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar y concretar la ordenación propuesta en estas Normas subsidiarias para el Suelo Apto para Urbanizar.

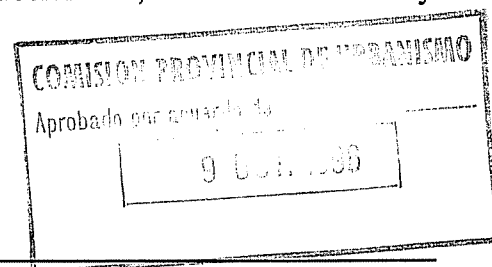
A. Contenido.

Cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 83 del RDL 1/1992 y 43 a 64 de Reglamento de Planeamiento. Entre otros:



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el Art. 54.1. del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.



B. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 116 del RDL 1/1992, Art. 138 Y 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C. Formulación.

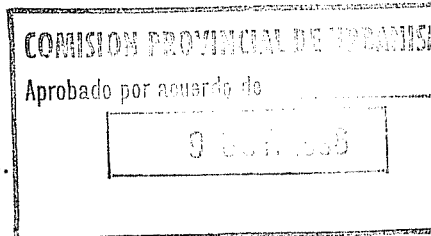
Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Estudio de Detalle.

A. Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Art. 91 del RDL 1/1992 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

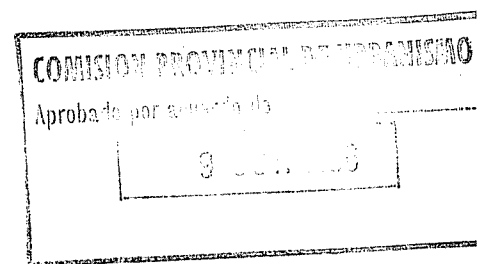
- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultan de cesión gratuita al municipio.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

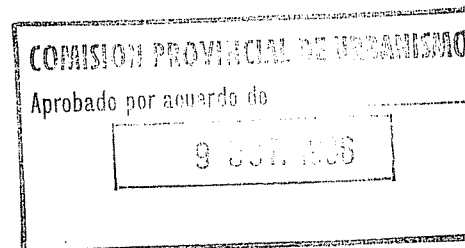
B. Tramitación.

Los estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Art. 117 a 121 del RDL 1/1992 Y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo, el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

C. Formulación.

La competencia par su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento del Planeamiento.



3.2.7. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales y Planes Parciales.

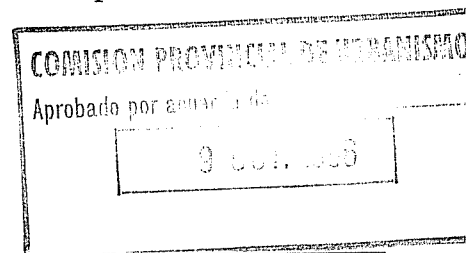
A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tiene por objeto el acondicionamiento, en uno a varias fases, de un área.

Los restantes proyectos de urbanización e considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 10 de estas Normas (Condiciones generales de Urbanización) y lo establecido en el Capítulo 11 en la ordenanza correspondiente parra la red viaria.



A. Contenido.

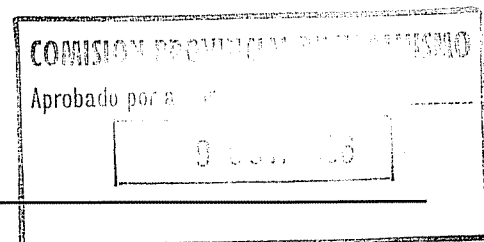
Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto.
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Definición de alineaciones y rasantes.
 - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la ordenanza correspondiente.
- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo de suelo urbano. Se constituirá por ésta una garantía mínima del 6 % del presupuesto de Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución o polígono.



C. Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.8. Proyecto de Compensación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación.

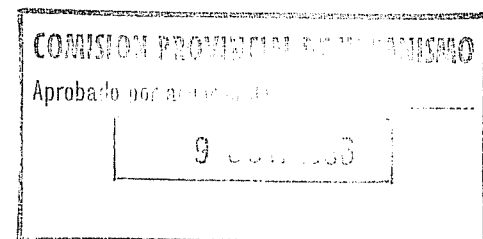
Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Art. 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyecto de Reparcelación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Art. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.



B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV y Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.10 Proyecto de Expropiación.

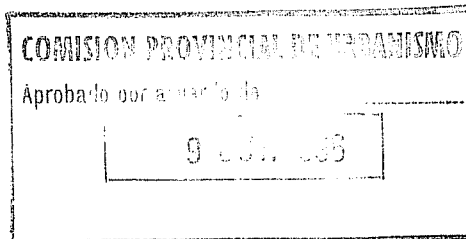
Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas y para actuaciones aisladas se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de gestión por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 219 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes del Reglamento de Gestión.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo urbano o Apto para Urbanizar (Urbanizable), se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo IV del Reglamento de Gestión, artículos 194 a 212, en todo aquello que no ha modificado el RDL 1/1992 en su Título V sobre Expropiaciones, artículos 206 a 242.



Tanto si se trata de actuaciones en Suelo Urbano, o Apto para Urbanizar, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En el suelo no Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 sobre cartografía oficial.

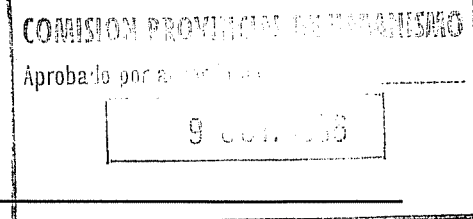
3.2.11 Proyectos de Parcelación.

A. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o mas detallada, sobre cartografía actual.
- Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo No Urbanizable, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo urbano o Apto para Urbanizar la finca matriz se definirá a escala 1:1000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.



B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos e Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el art. 3.4. y en el 5.2. en el caso del Suelo No Urbanizable.

3.2.12 Proyectos de edificación.

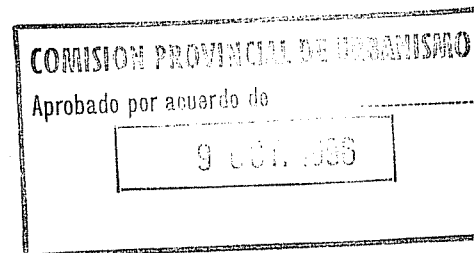
1. Documentación.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento que les fuese de aplicación.

Estarán redactados por Técnico Superior y visados por el Colegio Oficial correspondiente conforme a lo dispuesto en la Ley General de la Edificación.

Contendrán las suficientes especificaciones técnicas como para que puedan ser dirigidas por técnico distinto al que la redactó, además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.



Los proyectos de edificación constarán de:

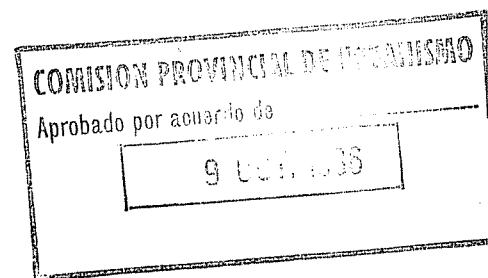
- Memoria.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto y mediciones.
- Planos.
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales de edificación definidas en el Capítulo 9.2 de estas Normas.

2. Clasificación de las obras de edificación.

Se consideran los siguientes tipos definidos en el Artículo 9.2. de estas Normas:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación.
- Demolición.
- Nueva planta.



3.- Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia municipal.

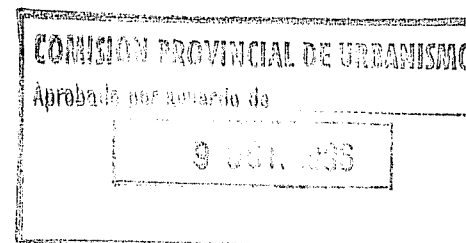
Para iniciar la tramitación deberá presentarse ante el Ayuntamiento ejemplar del proyecto debidamente diligenciado y compromiso escrito de los técnicos superiores y medios que vayan a dirigir la obra.

3.2.13.- Proyectos de obra menor.

Tendrán la consideración de obra menor los que por su escasa complejidad o nivel técnico, siempre que no comprometan la seguridad de las personas o bienes, no resulte necesario la redacción de un proyecto de edificación ni la asistencia de un técnico cualificado.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- Plano de situación de la obra.
- Descripción de las obras a realizar con realización de materiales de acabado.
- Presupuesto real de la obra.
- Croquis acotado, en caso necesario, de las obras a realizar.



ART. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ambitos de Actuación.

A. Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los planes que las desarrollan se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Ejecución.

B. Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar o en Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Art. 145 y 146 del RDL 1/1992 y concordantes del Reglamento de Gestión.

C.- Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 001. 088

3.3.2. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Las Unidades de Ejecución no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de Compensación, salvo que la Administración fije otro sistema.

Las determinaciones del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Art.36,37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

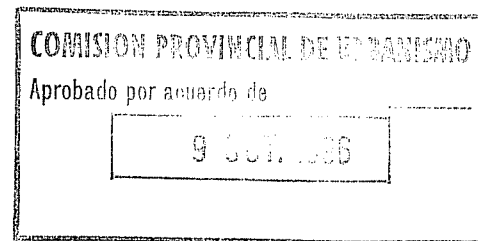
Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio a petición de los interesados, de forma motivada.

3.3.3. Sistemas de Compensación.

A. Definición

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismo propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuesto distintos.



A.1. Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

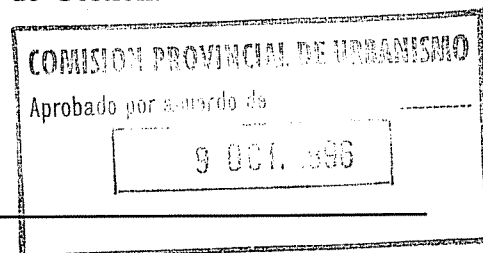
El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento actuante.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2. Compensación de Polígonos o Unidades de Ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Art. 161 a 165 del Reglamento de Gestión.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de

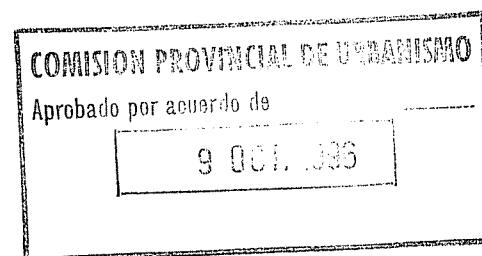
Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B. Ejecución de las obras de urbanización.

El costo de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.



C. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

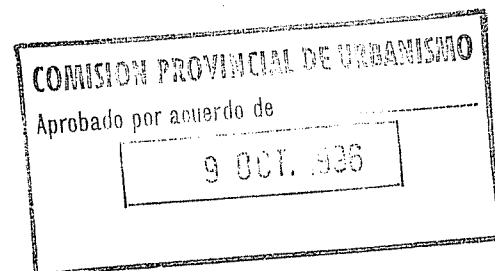
El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

D. Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un polígono o unidad de ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsable de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.



3.2.4. Sistema de Cooperación

A. Definición.

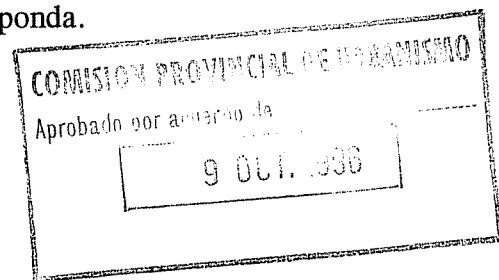
El sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Ejecución aportan al suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

B. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- B.1.** Cuando en Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.
- B.2.** Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio de los propietarios.
- B.3.** Cuando en Suelo Apto para Urbanizar el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que le corresponda.



B.4. Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios, de acuerdo con ellos y cuando así se requiera.

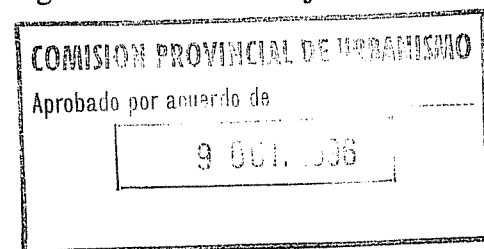
Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación además de las cesiones derecho correspondientes.

C. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de obligaria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuesto del Art. 72 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a/ La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b/ La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c/ La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Apto para Urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por el Ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta o simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

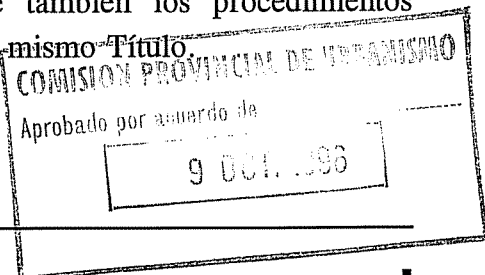
La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de cuando con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación Inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.



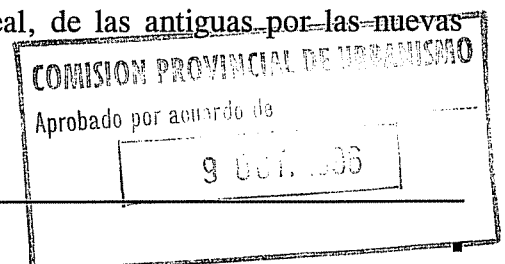
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- a/ **Reparcelación voluntaria:** Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art.115 del Reglamento de Gestión.
- b/ **Reparcelación simplemente económica:** Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o Unidad de Ejecución haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolle, la parcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que proceden entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.
- c/ **Normalización de fincas:** Cuando sea no necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán regulados en los Art. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza de la vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda: Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas, producirá los siguientes efectos:

- a/ **Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.**
- b/ **Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas parcelas.**



- c/ Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D. Ejecución de las obras de urbanización.

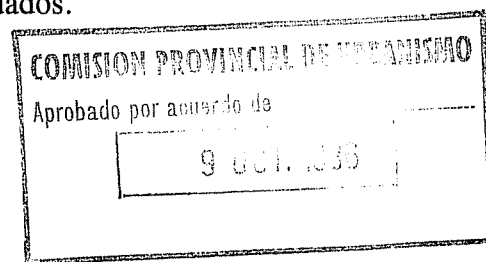
El coste de los Proyectos de Urbanización, de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirán entre los propietarios de la siguiente forma:

- D.1.** Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- D.2.** Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre los terrenos del propietario, mediante hipoteca, que se podrá ejecutar por incumplimiento de los plazos de pago acordados.



Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

E. Cesiones de terrenos y obras de urbanización

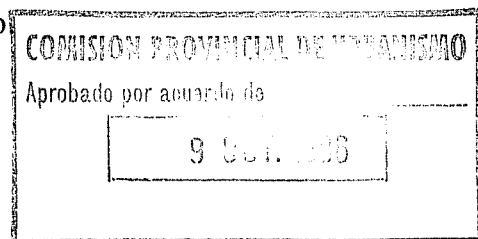
La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de Expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

La expropiación será aplicable de acuerdo con el RDL 1/1992:

- a/ Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- b/ Para la ejecución de los sistemas generales adscritos, o así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución.
- c/ Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales adscritos, o en suelo apto para urbanizar.
- d/ Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- e/ Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como otros usos declarados expresamente de interés social.
- f/ En los demás supuestos legalmente previstos.

Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad (artículo 207 del RDL 1/1992).

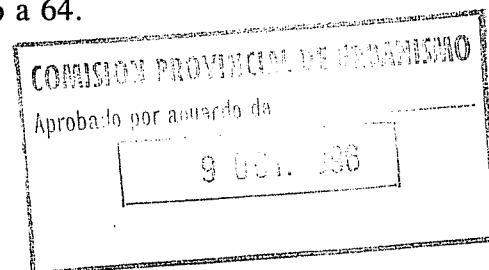
- a/ Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos por la Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- b/ En los supuestos de parcelación ilegal en suelo apto para urbanizar o no urbanizable.

En el caso de inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, la aplicación tendrá carácter facultativo en aplicación de la disposición adicional Primera. 3 del RDL 1/1992.

Para la ejecución y procedimiento es estará a lo determinado en los artículos 199 y siguientes del Reglamento de Gestión.

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RDL 1/1992, artículos 46 a 64.



3.3.6. Cesiones obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categoría de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

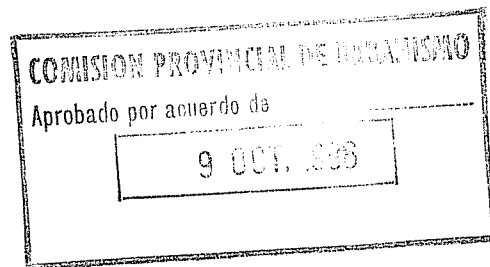
En todo caso y con independencia de la división en polígonos cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales y rodadas.

3.3.7. Costes de la urbanización.

A. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- A.1.** El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

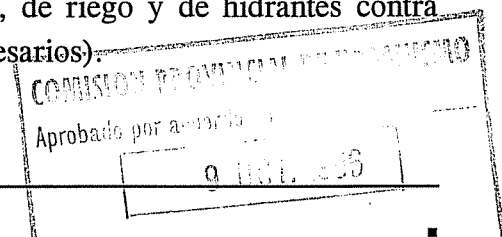
- A.2.** El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.
- A.3.** El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o de alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B. Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- B.1.** Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado a ceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- B.2.** Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorvederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o Polígono.
- B.3.** Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria del agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).



B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización de un Polígono o Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de la instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias darán lugar:

C.1. A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio; o

C.2. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las carga, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Polígono o Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
9 Oct. 1985

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

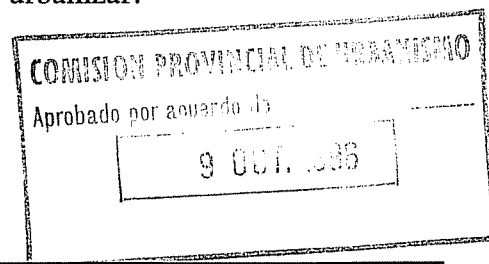
El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.9. Derecho a edificar y a la edificación.

1.- DERECHO A EDIFICAR

A.- Adquisición del derecho a edificar.

- 1º** El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable y se hubiese adquirido previamente el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los planos fijados.
- 2º** Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.



3º Edificación en parcelas urbanizadas

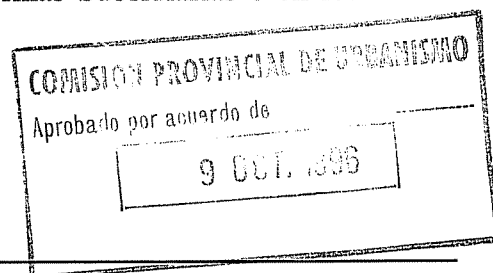
Solo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 10 y 13 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga urbanizado el espacio público conforme a lo establecido por estas Normas

En Suelo urbano cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

3º.1. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

3º.2. Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.



3º.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

3º.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

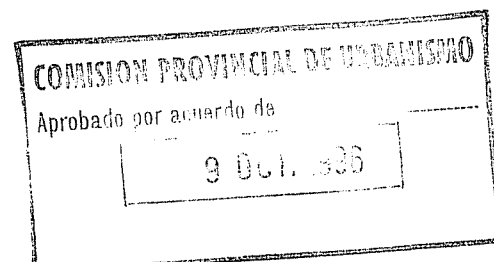
4º.- Urbanización y edificación simultanea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación y haberse cumplido los deberes de cesión y equidistribución.

4º.1. Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado "3" anterior.

4º.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se compromete expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.

4º.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

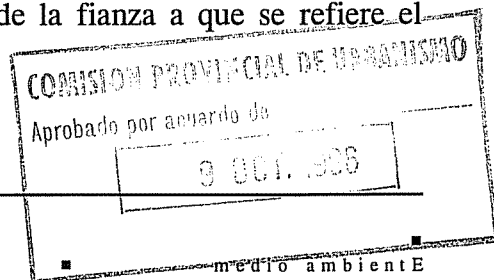


- 4º.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- 4º.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- 4º.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a afecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los daños y perjuicios a que tuvieran derecho. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.



B.- No adquisición del derecho a edificar

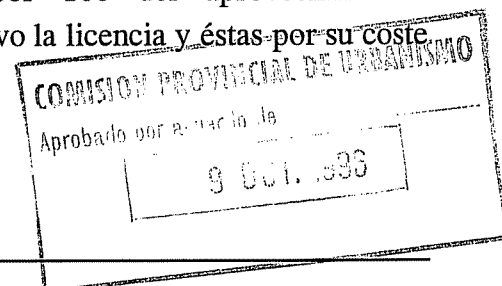
La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en los artículos 30.1 y 31.1., respectivamente.

C.- Plazos para la edificación

- 1º El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.
- 2º El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

D.- Efectos de la extinción del derecho a edificar.

- 1º Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.
- 2º La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.



2.- DERECHO A LA EDIFICACION.

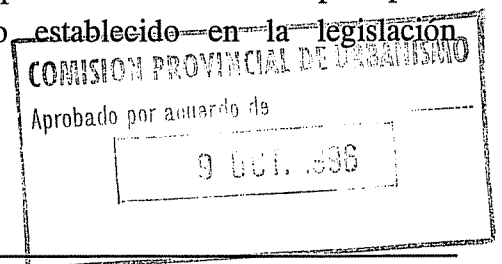
A.- Adquisición del derecho a la edificación.

- 1º El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

- 2º Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación de acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta a proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

B.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

- 1º La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable



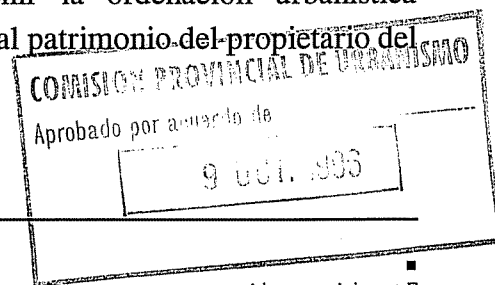
- 2º Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 30 y 31 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
- 3º Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda a la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

C.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable, o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase solo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

D.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.

- 1º La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.



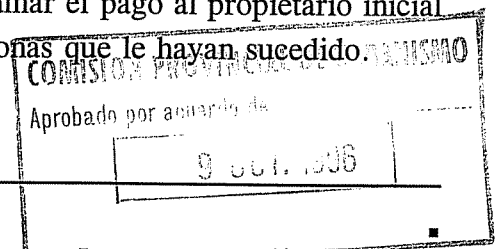
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

- 2º El valor del terreno, a todos los efectos será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.
- 3º En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.
- 4º El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

E.- Edificación con exceso de aprovechamiento.

- 1º Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años; el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.
- 2º Solo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior lo terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

ART. 3.4. LICENCIA, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal por órganos del Estado en entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General.

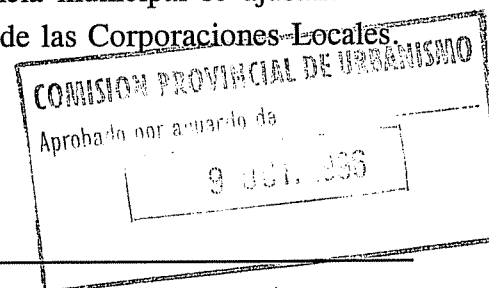
Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los Artículos 242 y 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberán ser motivadas y fundarse en el incumplimiento de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.



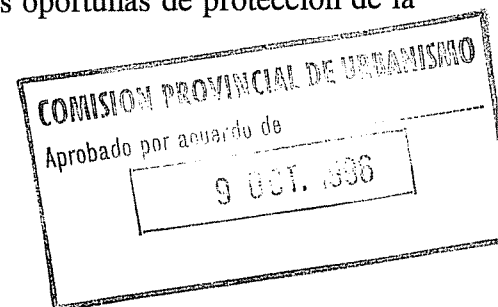
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente, visado por el colegio profesional competente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. Licencias de Parcelación.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias. En suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
2. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
3. La Licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de fincas.
4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.



6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258 y 259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

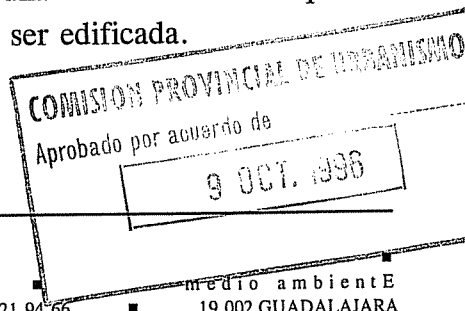
B. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por Técnico competente realizadas de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art.70.

C. Licencias de edificación (obra mayor)

Se exigirá la presentación de Proyecto de Edificación suscrito y visado por Técnico competente ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a las parcela, según el tipo de obra que estas Normas contemplan para suelo urbano, y que se expresan en el art. 9.2 de estas Normas; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento del catálogo.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto la parcela correspondiente no reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.



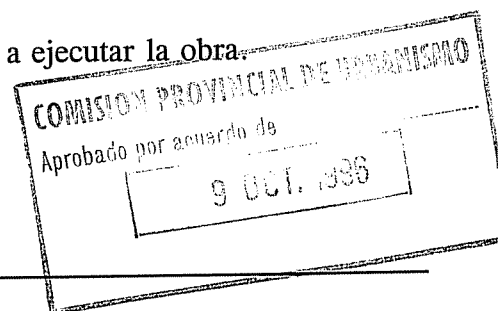
D. Licencias de edificación (obra menor)

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

La solicitud de estas obras, deberá acompañarse de aquellas exigencias que estas Normas establecen para cada tipo de obras en suelo urbano (art.9.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrán en todo caso como mínimo:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicado la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales, textura y color de los acabados que se van a utilizar.
4. Presupuesto Real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

E. Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el artículo 9.2 para este tipo de obras, como mínimo, testimonio de archivo, fotografías del edificio o parte del mismo a demoler.

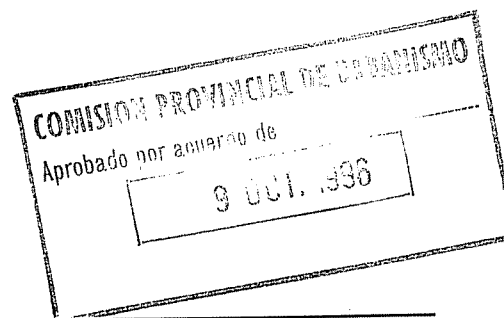
En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F. Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.



3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art.2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

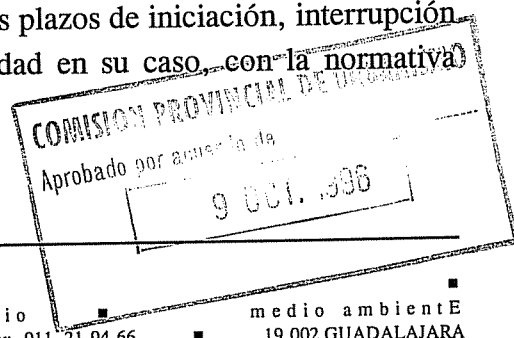
En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetos a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos competentes.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción, ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de esta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso, con la normativa aplicable (artículo 35.1 del RDL 1/1992).



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado (artículo 35.2. del RDL 1/1992).

Por causa Plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos.

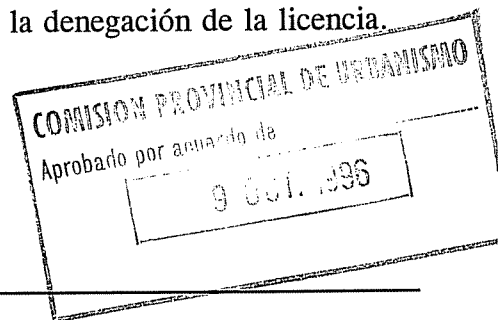
3.4.6.- Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos a la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas, o en su caso del Plan Parcial ó Especial en que se basa.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en el RDL 1/1992 (artículos 37 a 41).

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico se analicen los distintos impactos que pueda generar . El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Los usos dotacionales sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público (comercial u hotelero). En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública si la tuviere.

El cambio de uso se tramitará como modificación puntual de las Normas Subsidiarias, a excepción del cambio de uso dotacional a otro dotacional público.

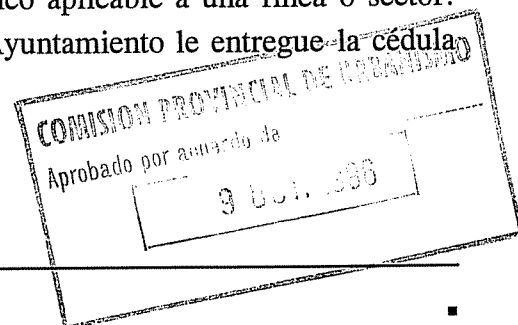
Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificación se deberá a:

- A. Si el edificio está protegido o incluido en la ordenanza de conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la ordenanza de conservación de la edificación.
- B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 44 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes desde la solicitud.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

El Ayuntamiento podrá exigir la concesión de licencias de parcelación, la presentación junto con el proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

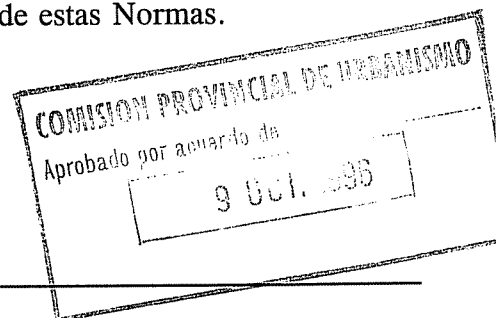
La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La Solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación respecto a la vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de usos del suelo, edificación, o instalación erigida a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen la seguridad, salubridad y ornato públicos y siempre que sean acordes con las determinaciones de estas Normas.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

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

Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en relación, con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración de estado ruinoso.

En el Art. 247 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

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

No obstante lo previsto en el Art. 287 del Texto Refundido, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catalogo de Elementos y Edificios de Interés de estas Normas Subsidiarias. En los edificios incluidos en la zona de ordenación de conservación, se estará a las obras permitidas en ellas en los casos de situación de ruina.



3.4.10. Obra menor.

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

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

Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectarse o comprometerse a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

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

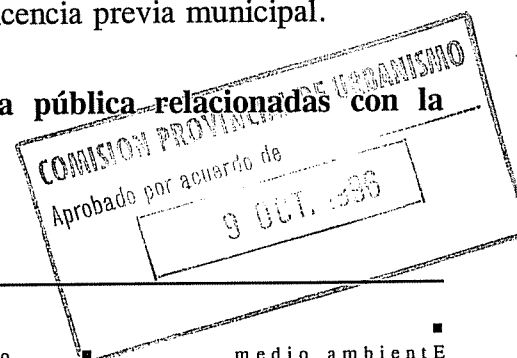
Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando:

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

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

A continuación se recoge una lista, limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.- Las que realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

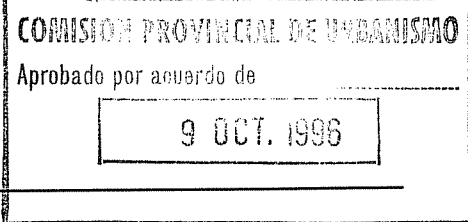


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

1. Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.
3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos
4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
5. Colocación de postes de todo tipo.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.- Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas de protección de obras.
2. Construcción de puentes, andamios y similares.
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
4. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
5. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

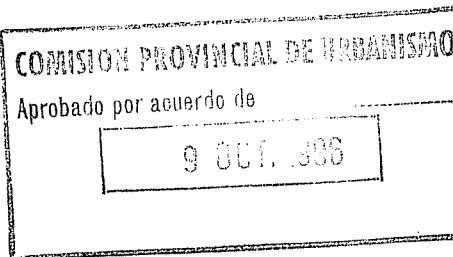


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

6. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estéticas.
2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
3. Reparación de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados de interés histórico-artístico.
5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
6. Colocación de rejas.
7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

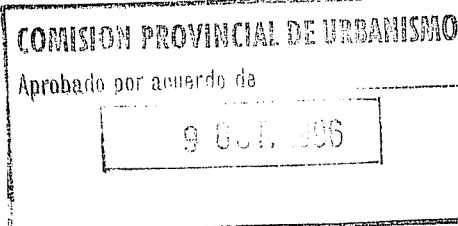


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
10. Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes.
11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a mas del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en vía pública.

1. Establecimiento de vallas y cercas definitivas.
2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.



CAPITULO. 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

ART. 4.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

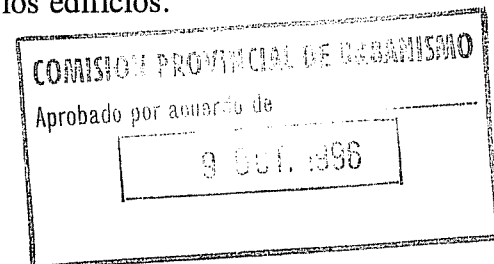
4.1.1. Definición.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección de medio ambiente y el patrimonio social, arquitectónico, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

4.1.2. Contenido.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del paisaje y de la escena urbana.
- C. Protección del patrimonio edificado.
- D. Atenuación de impactos negativos en los edificios.



4.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente por su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas o a la interpretación del espíritu de conservación del núcleo urbano y el medio natural que las preside.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de su componentes (remates, chimeneas, cornisas etc.), algún daño o actuación que lesione los valores mediambientales, naturales o urbanos que caracterizan al término municipal.

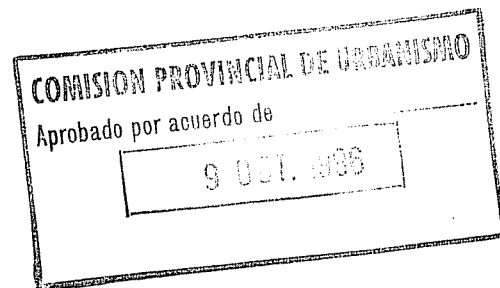
ART. 4.1. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

4.2.1. Protección medio ambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

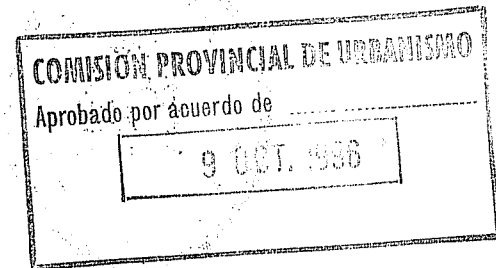
Se refieren a los siguientes extremos:

. Vertidos sólidos (basuras).



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- . Vertidos líquidos (aguas residuales).
- . Vertidos gaseosos.
- . Contaminación acústica y vibratoria.
- . Protección contra incendios.
- . Desarrollo de actividades diversas.



4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clase citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley 42/1.975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 88

4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos por el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

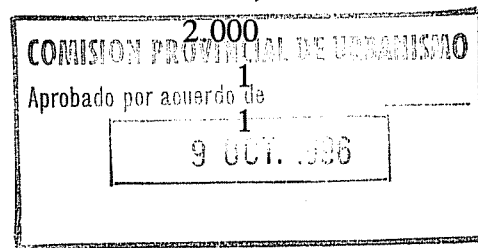
Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

5. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO₅): menos de seiscientos (600) mg/l.
8. Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la Comisaría de Aguas correspondiente, o en su defecto como mínimo:

Parámetro- Unidad.	Nota	Valores Limite
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo IV (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2.000
Sulfuros (mg/l)		1
Sulfitos (mg/l)		1

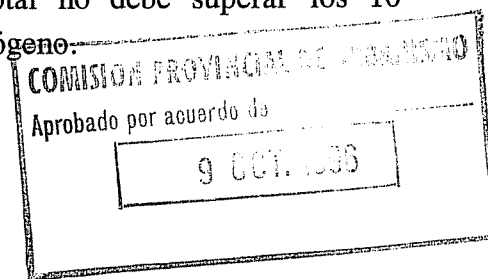


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Sulfatos (mg/l)		2.000
Fluoruros (mg/l)		6
Fósforo total (mg/l)		10
Fósforo total (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas (mg/l)		20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehidos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

NOTAS:

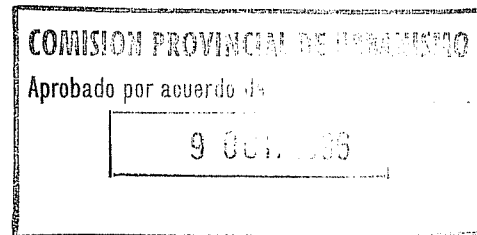
- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.
- (J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.
- (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.
- (L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.
- (M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.
- (N) Expresado en lauril-sulfato.
- (P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.



- 9 Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 10 Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o en reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
- 11 Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el afluente de la planta no cumpla con los requerimientos de las Comisaría de Aguas correspondiente.
- 12 Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

4.2.4. Vertidos Gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.



4.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88 el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

4.2.6. Protección contra incendio.

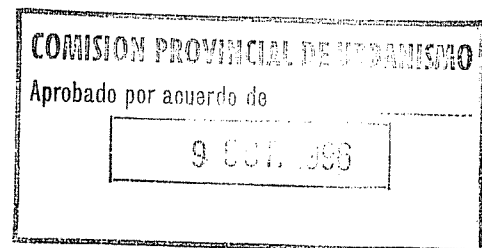
Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos. Orden de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

4.2.7.- Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentra sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.



ART. 4.3. PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

A. DEL PAISAJE NATURAL.

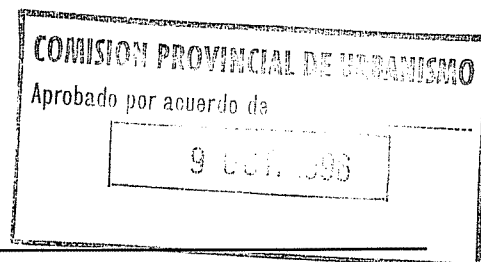
4.3.1. Protección del paisaje natural.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable que se trata específicamente en el Título II de la presente Normativa Urbanística.

En dicho Título se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- A.-** Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B.-** Protección del cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- C.-** Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.-** Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.



B. DE LA IMAGEN DEL NUCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.

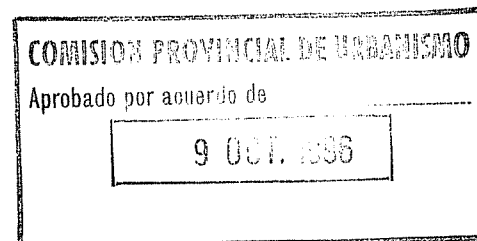
4.3.2. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para la cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde del perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

4.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

Se protegerá, conservará y repararan daños de la trama urbana que caracteriza el casco antiguo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otro elementos propios del núcleo.



4.3.4. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

4.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación (Art. 9.6.3) de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas, bien de piedra o bien de ladrillos de color uniforme, o de mampostería. También podrán enfoscarse y encalarse, o pintarse en blanco o colores terrizos.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores apagados: ocre, sepia, terrosos, pardos, etc. o en blanco.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1996

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

4.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de accesos a edificios o por vías públicas.

4.3.7. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados o se realizarán en materiales resistentes a la corrosión.

4.3.8. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 2006

Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

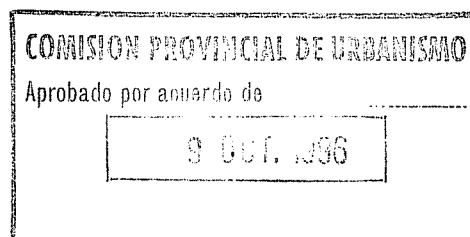
Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

4.3.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- A.-** La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- B.-** La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:



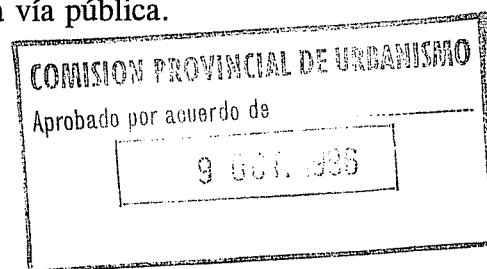
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- 1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respecto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones más específicas que se imponen respecto de la edificación o elementos protegidos en las ordenanzas de edificación.

- 2.- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privado, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.,.

- 3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

- 4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.



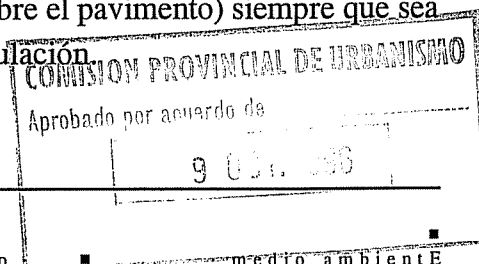
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- 5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia) quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- 6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- 7.- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

4.3.10. Señalización de tráfico.

No se permitirá situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturben el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.



4.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

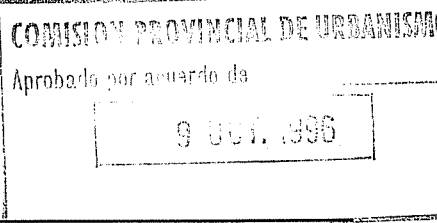
Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Condiciones Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

4.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, puedan aprobarse en cada caso.

4.3.13.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán en todo caso cumplir estas Normas Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso.



ART. 4.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

4.4.1. Articulación de la protección.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo y sus ensanches.

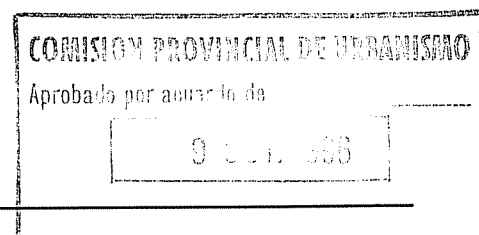
4.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma.

4.4.3. Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCION DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCION DE VISTAS.
4. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.
(cautelar).

4.4.4. Protección individualizada de elementos.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

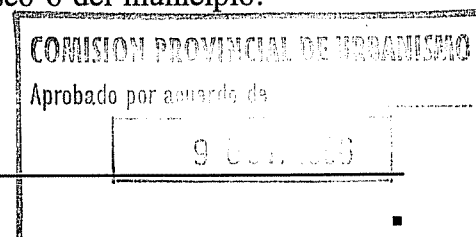
Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º.- PROTECCION INTEGRAL.

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y de significación cultural o ciudadana, y los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Grado 2º.- PROTECCION ESTRUCTURAL.

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.



Grado 3º.- PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.

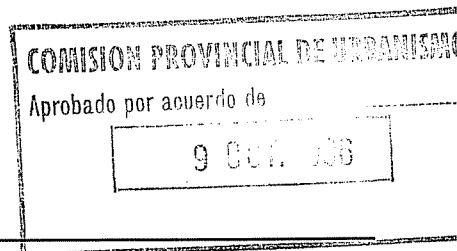
Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

4.4.5. Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- 1º Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- 2º Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.



4.4.6. Protección de vistas.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales, y así mismo los fondos singulares sobre los que se recorte el perfil.

4.4.7. Protección de yacimientos arqueológicos.

Los bienes catalogables de este tipo requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las normas de protección que en su caso se les aplicarán corresponden a la Consejería de Cultura. En el Catálogo complementario se delimitan o delimitarán los ámbitos aproximados que tendrán en todo caso la consideración de anotación preventiva de conformidad con lo establecido en el artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se deberá tener en cuenta la "Carta Arqueológica" que recoge todos los conocimientos existentes sobre el territorio. Cualquier obra que afecte a lo definido en la "Carta Arqueológica" debe regirse de acuerdo al Art. 21 de la Ley de "Patrimonio Histórico-Artístico de Castilla-La Mancha".

En los planes urbanísticos deberá incorporarse la documentación arqueológica necesaria para garantizar las medidas preventivas y de conservación de este patrimonio. En cada uno de los ámbitos físicos a que se refiere el planeamiento elaborado deberá incorporarse como documentación informativa la carta arqueológica que será facilitada por la Consejería de Educación y Cultura, que recoja todos los conocimientos existentes sobre dicho territorio.

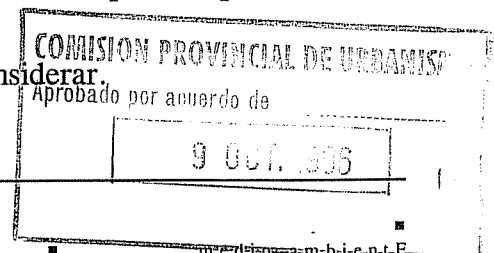
En las zonas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente.

4.4.8. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

A.- Obras de mantenimiento.

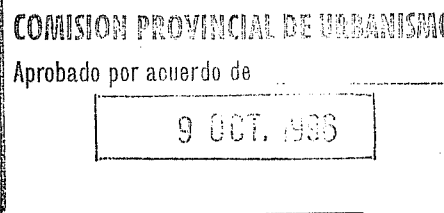
Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volado, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

B.- Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa o justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C.- Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

D.- Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destinen, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurales) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como una determinada época y tipología.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurales, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurales o significativa no quedan afectados por dichos cambios.

E.- Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a su elementos estructurales operando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

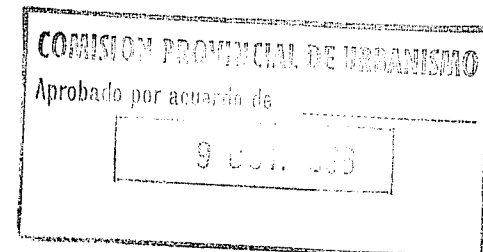
Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 2006

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En cualquier caso, y de forma excepcional si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que no necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente en materia de patrimonio arquitectónico de la Comunidad Autónoma deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y terminaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elementos catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.



F.- Obras de ampliación.

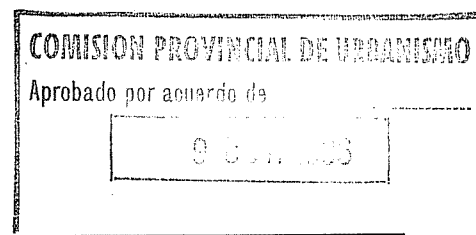
Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad de alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

G.- Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irreparable.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirá por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con las descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, este se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

- b) El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La incoación de un expediente de declaración de ruina del inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación de procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

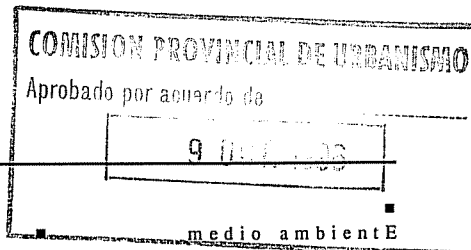
4.4.9. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

Grado 1º PROTECCION INTEGRAL.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, todos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma competente en la material.

Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales ^{sin} con pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

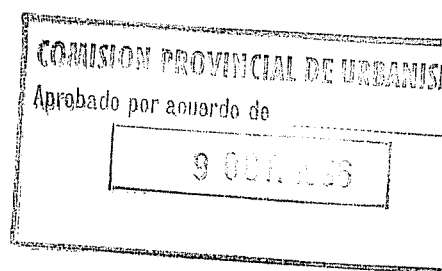
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOLINA DE ARAGON

Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se consideraran excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.



4.4.10. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del Ayuntamiento.

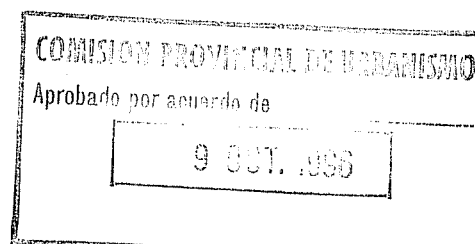
Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

4.4.11. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.



Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

4.4.12.- Tramitación a efectos de la Ley de Patrimonio Histórico Español y Castilla-La Mancha.

"Artículo 19"

1. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rotulo, señal o símbolo, así como realizar obras en el entorno afectado por la declaración.
2. Las obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, necesitará autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.
- 3º Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

"Artículo 20.3"

Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados, y en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni segregaciones.

"Artículo 22"

1. Cualquier obra o remoción del terreno que se proyecte realizar en un Sitio Histórico o en una Zona Arqueológica declarados Bien de Interés Cultural deberá ser autorizada por la Administración competente para la protección de dichos bienes, que podrá, antes de otorgar autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Título V. de la presente Ley.
2. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en las Zonas Arqueológicas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de

9 OCT. 1986