

NORMAS 2.- NORMAS DE INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y EN EL USO DEL SUELO.

TITULO I.- CONTROL DE LAS ACTUACIONES. LICENCIAS URBANISTICAS.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 21.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o concesiones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación y usos del suelo enumerados en el Art. 168 LSG y Art. 10 RD.

ARTÍCULO 22.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento de TOEN, según el procedimiento previsto en la Legislación de Régimen Local, en la legislación urbanística y en las Normas de Procedimiento de este Plan General.

2. No se podrá conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones sectoriales preceptivas que deban otorgar otras Administraciones (Art. 13.2 RD).

CAPITULO II.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

ARTÍCULO 23.- REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

1. Las solicitudes de licencias se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, y si se refieren a ejecución de obras o instalaciones mayores deberán acompañarse de proyecto técnico redactado por técnico competente, con los ejemplares necesarios para cada uno de los Organismos que deban informar o autorizar la petición.

2. En el caso de obras menores, a la solicitud de licencia deberá acompañarse de memoria valorada en donde se describa la actuación a realizar y su presupuesto económico.

En su caso, se acompañará plano de situación y croquis que defina gráficamente la propuesta. En caso de reformas se realizará un croquis del estado inicial y otro del estado final de la construcción.

ARTÍCULO 24.- AUTORIZACIONES PREVIAS A LICENCIA MUNICIPAL.

1. Será necesario obtener autorización previa a licencia municipal en los casos y con los requisitos establecidos en la legislación sectorial vigente (Carreteras, Patrimonio, etc.) y en esta Normativa.

2. Los usos autorizables en suelo rústico, establecidos en el TITULO VI de las NORMAS-7 (NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO) de esta Normativa, están sujetos a la autorización de la administración autonómica previamente a licencia urbanística municipal.

El procedimiento para la tramitación de las autorizaciones autonómicas en suelo rústico se ajustará, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 41 LOUPMRG, a las siguientes reglas:

a) El promotor deberá presentar la solicitud ante el Ayuntamiento acompañada de anteproyecto redactado por técnico competente, con el contenido que se detalle reglamentariamente, y como mínimo, la documentación gráfica, fotográfica y escrita que sea suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y de su entorno en un radio mínimo de 500 metros, de la titularidad de los terrenos y superficie de los mismos, del uso solicitado y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, sus repercusiones territoriales y ambientales y las que sean necesarias para justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la legislación urbanística.

b) El Ayuntamiento someterá el expediente a información pública por un plazo mínimo de 20 días, mediante anuncios que habrán de publicarse en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión en el municipio. El anuncio en la prensa habrá de realizarse durante dos días consecutivos, indicando, al menos, el emplazamiento, el uso solicitado, la altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa.

c) Concluida la información pública, el Ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, incluyendo las alegaciones presentadas y los informes de los técnicos municipales y del órgano municipal que tenga atribuidas las competencias para otorgar la licencia de obra.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que el Ayuntamiento haya remitido el expediente completo a la Consellería, los interesados podrán solicitar la subrogación de esta última, que reclamará el expediente al Ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución.

d) La Consellería podrá requerir del promotor la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la LOUPMRG.

Asimismo, podrá recabar de los organismos sectoriales correspondientes los informes que se juzguen necesarios para resolver.

e) El director general competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LOUPMRG y a los instrumentos de ordenación del territorio y resolverá en el plazo de 3 meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la Consellería competente, concediendo la autorización simplemente, o condicionándola justificadamente a la introducción de medidas correctoras, o bien denegándola motivadamente. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá denegada la autorización por silencio administrativo.

ARTÍCULO 25.- CADUCIDAD DE LICENCIAS.

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para la iniciación y terminación de la actuación solicitada, que no podrán exceder de un año para comenzar las obras y tres años para terminarlas si se tratara de obras mayores, pasando a ser el plazo de la terminación de un año si son obras menores, contados desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia, no pudiendo interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses.

2. En el supuesto de que los titulares de la licencia prevean que no podrán dar cumplimiento a las obligaciones indicadas en el apartado anterior, podrán solicitar una ampliación de plazos, que no exceda de la mitad de los plazos establecidos. En cualquier caso solo se concederá una única prórroga de los plazos concedidos.

3. Únicamente podrá solicitarse y obtenerse prórroga para la terminación de las obras si está realizada la cobertura de aguas del edificio.

4. Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y obtiene nueva licencia ajustada a las determinaciones de la Normativa y Ordenación urbanística en vigor (Art.18.3 RD).

ARTÍCULO 26.- PLAZOS PARA LA RESOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS.

Las peticiones de licencia de obra mayor se resolverán en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del Ayuntamiento. En el caso de obras menores el plazo será de 1 mes.

ARTÍCULO 27.- REQUISITOS GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y del presente Plan u otros instrumentos de ordenación que lo desarrollen (Arts. 168.2 LSG y 12.1 RD).

2. Para el otorgamiento de la licencia solicitada, serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística, emitidos por los servicios correspondientes del Aytº de TOEN (Arts.168.3 LSG y 12.2 RD).

3. En el acto por el que se otorgue la licencia de obra mayor deberá, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 17.1 RD, consignarse expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el Ayuntamiento considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

a) **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE ACTUACIÓN.**

b) **FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN Y USO AL QUE SE DESTINARÁ.**

c) **ALTURA, VOLÚMENES Y OCUPACIÓN DE PARCELA PERMITIDOS.**

d) **CUANTÍA EN QUE SE PRESUPUESTAN LAS OBRAS.**

e) **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS.**

f) **NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROMOTOR.**

g) **TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO Y DIRECTOR DE LAS OBRAS.**

h) **PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

4. Para el otorgamiento de licencia y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 9 del RD, se verificará si los actos de edificación o uso del suelo proyectado se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente, si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación y si

las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad establecidas en el presente Plan General y en la legislación vigente.

En ningún caso se concederá licencia de obra con la simple presentación del proyecto básico.

ARTÍCULO 28.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL LICENCIAS EN SUELO URBANO.

El presente Plan General no clasifica suelo urbano.

ARTÍCULO 29.- REQUISITOS PARA LA CONSIDERACIÓN DE SOLAR.

Como se ha expuesto en el Artículo anterior el presente Plan General no clasifica suelo urbano, por lo que lo dispuesto en este artículo será de aplicación al suelo urbano en que pueda transformarse el suelo urbanizable no delimitado establecido en este Plan General. A estos efectos y en aplicación de lo dispuesto en el Art. 69 LSG, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano y aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Que la vía pública a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- c) Disponer de abastecimiento de agua potable, que garantice la dotación mínima establecida en el Decreto 311/1992 de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia sobre habitabilidad de viviendas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en conexión con las redes existentes o conforme se vayan realizando en el desarrollo del Plan.

ARTÍCULO 30.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS EN SUELO DE NÚCLEO RURAL.

En suelo de núcleo rural únicamente podrán concederse licencias de edificación cuando se cumplan las condiciones establecidas en el TÍTULO IV de las NORMAS 7 de esta Normativa (NORMAS PARTICULARES DEL SUELO DE LOS NÚCLEOS RURALES).

ARTÍCULO 31.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.

1. En suelo urbanizable delimitado, no se podrá conceder licencia de obra alguna sin la entrada en vigor del correspondiente Plan Parcial.
2. En suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan de Sectorización, se aplicará el régimen establecido para el suelo rústico, pudiendo permitirse y/o autorizarse los usos y actividades establecidos en el TÍTULO VI de las NORMAS 7 (NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO) de esta Normativa.

ARTÍCULO 32.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

En suelo rústico no se podrá autorizar ninguna clase de edificación de nueva planta, si no se cumplen con las condiciones exigidas en el TÍTULO VI de las NORMAS 7, de este Plan General.

CAPITULO III.- CLASES DE LICENCIAS SEGÚN SU TRAMITACIÓN.

ARTÍCULO 33.- CONCEPTO.

En función de la tramitación que hayan de recibir, las licencias se dividen en:

- a) LICENCIAS DE OBRA MENOR.
- b) LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

ARTÍCULO 34.- LICENCIAS DE OBRA MENOR.

1. Constituyen licencias de obra menor las referidas a ejecución de obras o instalaciones que se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de todas clases (Art.14.2 RD)
2. En aplicación de lo dispuesto en el Art.14.2 RD, en ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.
3. La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante la presentación por triplicado en el Registro del Ayuntamiento, de la siguiente documentación:
 - a) Instancia, o en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

- Nombre, apellidos, datos del DNI y domicilio del solicitante.
- Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, o en su caso, parcela, y señalando la titularidad de la misma.

b) Memoria valorada en donde se describa la actuación a realizar y su presupuesto económico y, en su caso, se acompañará croquis que defina gráficamente la propuesta. En caso de reformas se realizará croquis del estado inicial y otro del estado final de la construcción.

ARTÍCULO 35.- LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

1. Constituyen licencias de obra mayor aquellas que por la trascendencia de las actuaciones exigen una tramitación y una documentación rigurosas. Se exigirá la tramitación por este procedimiento de todas las actuaciones para las que se precise la presentación de proyecto técnico.

2. La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento de la siguiente documentación:

a) Instancia, o en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

- Nombre, apellidos, DNI, teléfono y domicilio del solicitante.
- Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, señalando la titularidad de la misma.

b) Dos ejemplares del correspondiente Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente, y en su caso, tantos ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar.

c) Hoja de encargo visada por el Colegio Profesional correspondiente, acreditativa de la designación de la dirección facultativa de la obra.

d) Carta de pago de la preceptiva tasa.

e) Impreso de datos estadísticos relativos a las características de la edificación.

f) Autorización de la comunidad de propietarios cuando la obra afecte a elementos comunes y no sea promovida por la propia comunidad.

3. La documentación se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, quien devolverá un ejemplar sellado haciendo constar la fecha de presentación.

ARTÍCULO 36.- PROYECTO TÉCNICO.

Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen y justifican las actuaciones a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitir a la Administración conocer el objeto de las mismas y decidir si se ajusta o no a la presente Normativa, comprobar si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, y si las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad contenidas en esta Normativa y en legislación sectorial vigente.

CAPITULO IV.- CLASES DE LICENCIAS SEGÚN SU OBJETO.

ARTÍCULO 37.- CONCEPTO.

Las licencias reguladas en este Capítulo se clasifican, en función de la clase de actuación que deban amparar, en los siguientes grupos:

- a) Licencias de Obras de Urbanización.
- b) Licencias de Obras de Edificación.
- c) Licencias de Primera Ocupación.
- d) Licencias de Otras actuaciones urbanísticas.
- e) Licencias de Actividades o Instalaciones.
- f) Licencias de Funcionamiento.
- g) Licencias de Parcelación.

ARTÍCULO 38.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. La tramitación de licencias de obras de urbanización se ajustará a las condiciones previstas en esta normativa para las licencias de obra mayor.

2. Los proyectos de urbanización se ajustarán a las condiciones establecidas en las NORMAS-5 de esta Normativa.

ARTÍCULO 39.- LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

1. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

A efectos de su tramitación las obras de edificación se dividen en los siguientes grupos y subgrupos:

1.1 Obras en los edificios.

Se consideran obras de edificación las obras de Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación y las obras Exteriores.

1.2 Obras de demolición.

1.3 Obras de nueva edificación.

Se consideran obras de nueva edificación las obras de Sustitución, de Nueva Planta y las obras de Ampliación.

2. REQUISITOS COMUNES DE LAS LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las solicitudes de licencia de obras de edificación se realizarán mediante los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando como mínimo la documentación siguiente:

2.1 Instancia , o en su caso, impreso normalizado en el que conste:

a) Nombre, apellidos, datos del D.N.I y domicilio de los interesados.

b) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando la dirección completa de la misma y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.

c) Indole de la operación, obra o instalación para la que se solicita licencia y demás circunstancias, según el tipo de licencia solicitada.

d) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaja de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos.

2.2 Proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a las condiciones sobre uso y edificación, seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad contenidas en esta normativa y en la legislación sectorial vigente.

ARTÍCULO 40.- SOLICITUD DE ALINEACIÓN Y SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

1. En caso de obra mayor de nueva planta será condición indispensable para el comienzo de las obras, además de la correspondiente licencia de obras, la solicitud previa de alineación y rasante, y el señalamiento de las mismas.

2. La solicitud de alineaciones y rasantes irá acompañada por triplicado de un plano de situación de los terrenos a escala mínima 1:2.000 y un plano a escala mínima 1:500 con todos sus datos y los del entorno más próximo.

3. Esta solicitud podrá presentarse al mismo tiempo o después de la solicitud de licencia de obra nueva.

4 La señalización de las alineaciones y rasantes deberán efectuarse en el día y hora señalado por los servicios técnicos municipales, previo a la firma del acta de replanteo. En el acto de señalamiento de alineación concurrirán un técnico municipal, el solicitante de la licencia de obra y el técnico director de la misma.

5. En el acta de replanteo o alineación que irá acompañado de un plano acotado a escala 1:500 u a otra escala que se marque en función de las necesidades por los servicios técnicos municipales, constará:

a) La línea de la edificación, con la localización acotada de los hitos existentes en el terreno.

b) La ordenanza que le afecte en lo que respecta a la altura máxima y a los usos autorizados.

A este acta y al plano acotado dará su conformidad el solicitante de la licencia de obra y el técnico director de la misma, y por parte de la Administración el técnico municipal actuante.

ARTÍCULO 41.- OBRAS EN CURSO DE EJECUCIÓN.

En aplicación de lo dispuesto en el Art.17.3 RD, será requisito indispensable en todas las obras disponer, junto a la obra, de copia autorizada de la licencia municipal, y en las mayores la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, ordenanza de aplicación, usos a los que se va a destinar la edificación, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.

ARTÍCULO 42.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.

1. Al término de cualquier obra mayor de edificación y previamente a su utilización, se deberá solicitar la licencia municipal de primera ocupación del edificio a cuya solicitud se acompañará el certificado de final de obra expedido por técnico competente y solicitud del alta catastral.

Antes de la concesión de la licencia de primera ocupación, se deberán de haber recepcionado por el Ayuntamiento las obras de urbanización, cuya ejecución, en su caso, se hubieran autorizado de forma simultánea con las obras de edificación.

2. En todo caso, las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, exigirán a los contratantes y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención (Art.17.5 del R.D).

ARTÍCULO 43.- LICENCIAS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.

1. A efectos de estas Normas se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del vuelo, del suelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los Artículos anteriores.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

2.1 Actuaciones estables.

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

2.2 Actuaciones provisionales.

a) Son las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario.

b) En aplicación de lo dispuesto en el Art. 57 LSG, podrán autorizarse sobre los terrenos o las edificaciones emplazadas en suelo urbano o urbanizable, usos y obras justificadas de carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento.

c) Estas obras habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, y en todo caso en el plazo máximo de 10 años, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 44.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

1. ACTIVIDADES INOCUAS.

a) Se consideran inocuas las actividades que gocen de dicha consideración en aplicación de la Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico; el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado mediante Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; la Ley 1/1995, de 2 de enero, de Protección Ambiental de Galicia; y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación.

b) La tramitación de licencias para la apertura o cambio de titular de actividades inocuas se ajustará, según el tipo de obra, a lo establecido en los Arts. 34 y 35 de esta normativa.

2. ACTIVIDADES CALIFICADAS.

a) Se consideran actividades calificadas las que tengan esta consideración en aplicación de la Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico; el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado mediante Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; la Ley 1/1995, de 2 de enero, de Protección Ambiental de Galicia; y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación, por hallarse sometidas al trámite de evaluación del impacto ambiental o informe ambiental.

b) La tramitación de licencias de apertura para actividades calificadas se ajustará a los trámites previstos para la licencia de obra mayor.

c) No podrá otorgarse licencia de apertura, modificación o cambio de titularidad para estas actividades sin que conste el total cumplimiento del trámite de evaluación, calificación o informe exigido por la Ley.

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

3.1 Se consideran áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos o se explotan canteras.

3.2 Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos.

3.3 Además de los requisitos legalmente exigidos por el carácter de la actividad, la solicitud de licencia municipal deberá concretar los siguientes extremos:

a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretendan desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en este Plan General.

b) Título de propiedad del terreno en que se pretende efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del permiso no fuere el mismo propietario, además del título de propiedad, se deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.

c) Descripción de las operaciones de excavaciones o desmontes con los perfiles en que quedan señalados los trabajos a realizar. Con igual detalle se deben exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuados los movimientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados a su entorno y paisaje.

d) Indicación de los volúmenes de tierras a remover o extraer.

e) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de los apartados anteriores.

3.4 El otorgamiento de licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los siguientes requisitos: respeto del paisaje, preservación de la calidad del medio ambiente, no desviación, ni merma, ni polución de las corrientes de agua y de los acuíferos.

3.5 Cuando la actividad extractiva implique la destrucción de arbolado, el titular tendrá la obligación de efectuar la repoblación de los terrenos con árboles de la misma especie.

3.6 Las extracciones de minerales y demás recursos geológicos que legalmente lo requieran, estarán obligados a someter con carácter previo a su instalación, al estudio de evaluación de impacto ambiental.

3.7 Cuando se agoten los derechos de explotación de las áreas extractivas, se permitirá la reposición de las condiciones topográficas con uso provisional de escombrera de inertes no contaminantes por un período máximo de 4 años, prorrogables por otros 4 años, pasados los cuales se rellenará con tierra vegetal en un espesor mínimo de 1 metro.

ARTÍCULO 45.- LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO.

1. Se exigirá la licencia de funcionamiento para la puesta en marcha de actividades o instalaciones sometidas a licencia de apertura.

2. La tramitación de las licencias de funcionamiento se realizará con arreglo al procedimiento previsto para la obra menor.

3. En el supuesto de actividades calificadas se girará visita de inspección para comprobar la adopción de las medidas correctoras establecidas.

ARTÍCULO 46.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la urbanización y edificación.

2. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o Compensación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle y a las exigencias contenidas en los Arts. 173 y 174 LSG.

3. Las licencias de parcelación se someterán a la tramitación de obra mayor.

4. La licencia de parcelación podrá concederse de modo simultáneo a la aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle cuando en la tramitación de los mismos se haya incluido la documentación prevista en el apartado siguiente y se haga constar expresamente en el acuerdo de aprobación de dichos instrumentos.

5. Para la tramitación de las licencias de parcelación será necesario la presentación de los siguientes documentos:

a) Instancia

b) Proyecto Técnico

c) Certificado de dominio y cargas de la finca o fincas originales. En el caso de que no conste la inscripción en el Registro de la Propiedad, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se describirán la naturaleza, situación, linderos y extensión de los predios.

TITULO II: NORMAS REGULADORAS DE LAS SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACION.

ARTÍCULO 47.- PARCELAS Y EDIFICIOS FUERA DE ALINEACIÓN.

1. PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.

- a) Es aquélla atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con la misma.
- b) Para ser edificada en el primero de los casos, tendrá que ajustarse a la alineación oficial.
- c) Para ser edificada en el segundo de los casos, el interesado habrá de acceder a la propiedad de la parte que resta hasta la alineación oficial por libre contrato de compra-venta para su conversión en suelo privado afecto a la edificación. Si el propietario de la parte que resta fuese el Ayuntamiento y estimase la conveniencia de que esta parte que resta siga siendo de dominio público adscrito al sistema viario, el Ayuntamiento podrá denegar la solicitud de compra y autorizar la edificación retranqueada sin que ello de lugar a indemnización.

2. EDIFICACIÓN FUERA DE ALINEACIÓN.

- a) Es aquélla atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con la misma.
- b) En el primer caso la edificación además de estar fuera de alineación, queda en situación de "fuera de ordenación", con las limitaciones previstas en el artículo siguiente. En el segundo caso se podrá acceder a la propiedad de la parte que falta hasta la alineación oficial procediendo como se indica en el apartado 1.c) anterior.

ARTÍCULO 48.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

- a) De conformidad con las disposiciones contenidas en los Arts. 58 LSG y 48 RD, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General que resultasen disconformes con el mismo serán calificados como "fuera de ordenación".
- b) La calificación de "fuera de ordenación" no es aplicable a los inmuebles catalogados o protegidos por este Plan General.

2. SITUACIÓN GENÉRICA DE FUERA DE ORDENACIÓN.

- a) Cuando la inadaptación a las condiciones establecidas en este Plan General, no implique emplazamiento en terrenos que deban ser objeto de cesión o expropiación para dotaciones urbanísticas, ni estar clasificados como suelo rústico protegido, ni suponga grave perjuicio o peligro, o bien sean debidas a la aplicación de anteriores Normas u Ordenanzas, se entenderá que estas edificaciones se encuentran en la situación "Situación Genérica de Fuera de Ordenación".
- b) En la "Situación Genérica de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación" se permitirá autorizar en ellos las obras que exigiese la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, siempre que se respete el uso actual y se garantice su adecuación a los criterios técnicos de edificación de esta Normativa.
- c) En la "Situación Genérica de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación", cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese su realización, podrán autorizarse, excepcionalmente, obras parciales o circunstanciales de consolidación o de aumento de volumen en los siguientes casos:
 - En instalaciones industriales y terciarias, y edificios destinados a equipamiento público, siempre que el aumento de volumen no rebase el de la ordenanza correspondiente.
 - Cuando las condiciones de la finca no permitan mejor solución por aplicación de la ordenanza, podrán autorizarse obras de aumento de volumen y consolidación al exclusivo objeto de la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias de la vivienda.
 - También se autorizarán los usos previstos en las ordenanzas particulares de las correspondientes zonas, en precario y sin derecho a indemnización.
- d) En caso de demolición de los edificios, los construidos de nueva planta se someterán a las determinaciones del presente Plan General.

3. DECLARACIÓN EXPRESA DE EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.

- a) En el caso de que la inadaptación a las condiciones establecidas en este Plan General, supusieran emplazamiento en terrenos de cesión o expropiación para dotaciones urbanísticas o estar clasificados como suelo rústico protegido, estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, o implicase riesgo de peligro o de incumplimiento de las medidas de seguridad contenidas en esta normativa o en otras normativas específicas, el Ayuntamiento procederá a la "Declaración Expresa de Edificación Fuera de Ordenación".
- b) El acto de "Declaración Expresa de Edificación Fuera de Ordenación", implica que solo podrá

autorizarse en la misma las mínimas reparaciones de conservación, higiene y ornato del edificio, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de proceder a su demolición cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejaren.