



AYUNTAMIENTO
DE
MERUELO

Teléfono: 942 637 003
Fax: 942 674 830
39192 SAN MIGUEL DE MERUELO
(Cantabria)

CAPITULO III - NORMAS DE PROCEDIMIENTO

3.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

3.1.1.- DISPOSICIONES COMUNES

Son de aplicación todas las disposiciones sobre los actos preparatorios a la formulación de Plan Parcial, Especiales y Estudios de Detalle recogidos en la Sección Primera del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.1.2.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

1.- Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Art.116 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio), así como las disposiciones recogidas en las secciones tercera y séptima del capítulo tercero del título IV del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

2.- Cuando sean de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, si hace al caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial, cuando se trate de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60% de la superficie del ámbito territorial del Plan, contendrá los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

3.- En los Planes parciales y Especiales de iniciativa privada, la Administración municipal previamente a la aprobación inicial, requerirá informe técnico y jurídico con respecto a los siguientes extremos.

- Adecuación de las previsiones a los instrumentos de planeamiento de orden superior o a las presentes Normas.

- Composición material, conteniendo los documentos señalados en el Art. 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio) para los planes Parciales y en los Art. 84 al 90 para los Planes Especiales.

4.- En los planes Especiales de Reforma Interior los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y de la urbanización se redactarán a escala 1/200 y definirán de forma precisa las soluciones de encuentro de la edificación con el suelo urbano y en concreto los elementos en los que se establecen servidumbres de uso público o que pueden afectar a los mismos por ejemplo porches, acceso o garajes y portales. El resto de los planos de ordenación podrán redactarse a escala 1/500.

3.1.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Se tramitarán con estricta sujeción al Art. 117 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a las disposiciones contenidas en la sección Quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

2.- Su contenido técnico deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para suelo urbano o suelo apto para la urbanización.

3.1.4.- FORMACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Son de aplicación las disposiciones contenidas en la sección cuarta del capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

2.- En los Estudios de Detalle los planos que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y de la urbanización se realizan a escala 1/200.

3.2.- TRAMITACION DE LICENCIAS

3.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Estarán sujetos a licencias todos los actos establecidos en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación

Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 223, de 18 de Septiembre de 1978) y todo tipo de obras de urbanización.

2.- Los actos relacionados con este Artículo que se promueven por órganos del Estado o Entidades de Derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

3.- En casos de urgencia o de excepcional interés se tendrá en cuenta lo que dispone el Art. 244.2 del Texto Refundido sobre la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio) y Ordenación Urbana, y los Art. 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 223, de 18 de Septiembre de 1978).

3.2.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

1.- Únicamente se podrán conceder en suelo que tenga la condición de Solar especificada en el Art. 14 y previa aprobación del proyecto de planificación correspondiente -P.E.R.I. o Estudio de Detalle- si se ha fijado por las Normas su necesidad.

2.- El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.

3.- La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente con los documentos mínimos exigidos por el Colegio Oficial y cumplimentado por éste.

4.- La motivación de la denegación de licencias deberá fundarse en incumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

5.- Cuando se pretende edificar en suelo que no sea Solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las señaladas en el artículo anterior.

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

- Prestará fianza equivalente al 100 por 100 del coste de las obras de urbanización según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realice para todo o parte del edificio.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

- El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza señalada.

3.2.3.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

1.- Cuando la licencia se solicita después de completada la urbanización se ajustará a lo señalado para el suelo urbano.

2.- Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización se requerirá:

- Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensación si hace al caso hayan ganado firmeza por vía administrativa.

- Que se cumplan los requisitos del punto 5 del apartado 3.2.2.

3.2.4.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Para este suelo regirá lo dispuesto en la Ley de Usos del Suelo en el Medio Rural de Cantabria, adecuándose a los usos permitidos que estén sujetos a la concesión de licencia municipal sin trámite previo.

3.2.5.- PROCEDIMIENTO PARA EL TRÁMITE DE LICENCIAS

1.- El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencias será el establecido por el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, y lo que se establezca en las Ordenanzas Municipales.

2.- La liquidación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y las tasas por licencias urbanísticas se realizarán de conformidad con la legislación reguladora de las haciendas locales y las ordenanzas fiscales aprobadas por el Ayuntamiento.

3.2.6.- APERTURA DE INDUSTRIAS

Para la apertura de toda industria además de la tramitación exigida para todas las licencias de edificación la petición de licencia deberá ir acompañada del proyecto de instalación, con relación exacta de la maquinaria y elementos a instalar así como la potencia de cada máquina y el conjunto de la instalación, con el visado del Colegio Oficial correspondiente. Estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre (B.O.E. núm. 292, de 7 de diciembre de 1961).

3.2.7.- CAMBIOS DE USO

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de vivienda, comercio, industria o servicios que tenga en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue la compatibilidad del nuevo uso pretendido con el ordenamiento urbanístico.

El Ayuntamiento previos los informes técnicos oportunos acordará la concesión o denegación de la licencia.

3.2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS

1.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta el Ayuntamiento tendrá que señalar la alineación oficial, extendiendo al efecto la correspondiente acta, la cual no eximirá al promotor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

2.- En el plazo de un mes y de acuerdo con el técnico municipal encargado de la inspección se efectuará esta y se levantará el acta de replanteo.

Pasado este plazo se entenderá que pueden continuarse las obras.

3.2.9.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra y el alta en el impuesto de bienes inmuebles.

2.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto autorizado otorgará la licencia de primera ocupación.

3.2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia de obra de la que no se haga uso durante seis meses después de su comienzo por no empezar los trabajos, o por tenerlos interrumpidos durante seis meses consecutivos quedará anulada y sin efecto. Si se reinicia el expediente el proyecto deberá adecuarse a la normativa urbanística existente en el instante de la nueva solicitud.

3.2.11.- INFRACCIONES

La protección de la legalidad urbanística se adecuará a lo establecido en la sección tercera del capítulo I del título VIII de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio).