



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

# ORDENANZA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE CASTALLA

APROBACIÓN INICIAL.- AYUNTAMIENTO PLENO 27/06/2002.  
Publicación.- BOP Nº 177 DE 3/08/2002.

APROBADA DEFINITIVAMENTE AL NO PRESENTARSE ALEGACIONES A LA MISMA.  
Publicación íntegra.- BOP nº 229 de 4/10/2002.  
Corrección de errores.- BOP nº 31 de 7/02/2003.

## INDICE

### ORDENANZA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

	Pág.
<b>TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>

<b>TÍTULO PRIMERO: ACTUACIONES DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>6</b>
Capítulo I: Procedimiento para la aprobación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas .....	6
Sección A): Iniciación.....	6
Sección B): Tramitación.....	6
Sección C): Adjudicación y aprobación.....	11
Sección D): Subrogación y formalización de la adjudicación.....	14
Sección E): Garantías de la programación .....	15
Capítulo II: Publicación y vigencia de la aprobación de los planes y programas .....	16
<b>TÍTULO SEGUNDO: ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....</b>	<b>17</b>
Capítulo I: Unidades de Ejecución.....	17
<b>TÍTULO TERCERO: ACTUACIONES DE GESTIÓN .....</b>	<b>19</b>
Capítulo I: Proyectos de reparcelación forzosa .....	19
Capítulo II: Proyectos de reparcelación voluntaria .....	20
Capítulo III: Proyectos de expropiación .....	20
Capítulo IV: Transferencias de aprovechamiento (T.A.U.) .....	21
Capítulo V: Reservas de aprovechamiento .....	23
Capítulo VI: Compensaciones monetarias sustitutivas de la T.A.U.....	25
<b>TÍTULO CUARTO: ACTUACIONES DE EJECUCIÓN. LICENCIAS URBANÍSTICAS ..</b>	<b>26</b>
<b>TÍTULO QUINTO: DEBER DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES. ORDENES DE EJECUCIÓN. RUINAS .....</b>	<b>39</b>
Capítulo I: Deber de conservación y rehabilitación .....	40
Capítulo II: Ordenes de ejecución.....	41
Capítulo III: Ruina .....	42
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA .....</b>	<b>44</b>
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. PROCEDIMIENTOS EN TRÁMITE .....</b>	<b>44</b>
<b>DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. DEROGACIÓN .....</b>	<b>45</b>
<b>DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ENTRADA EN VIGOR .....</b>	<b>45</b>



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

## ORDENANZA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

### TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

#### **Art. 1 Objeto**

1.- Constituye el objeto de la presente Ordenanza, como complemento o desarrollo del Plan General de Castalla, la regulación de las siguientes Actuaciones: Actuaciones de Ordenación, Actuaciones preparatorias de la gestión y ejecución, Actuaciones de gestión, Licencias Urbanísticas, y el Deber de Conservación de Inmuebles (Órdenes de Ejecución y Ruina).

2.- Las prescripciones de esta Ordenanza se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía normativa, respetando los preceptos legales o reglamentarios de superior rango actualmente vigente, o que se dicten con posterioridad modificándolos o sustituyéndolos o, que contengan preceptos de derecho necesarios.

#### **Art. 2 Ámbito de aplicación**

La presente Ordenanza es de aplicación en la totalidad del término municipal de Castalla.

#### **Art. 3 Interpretación**

La interpretación de esta Ordenanza corresponde al Ayuntamiento de Castalla, sin perjuicio de otras competencias legales, y se realizará de conformidad con las reglas establecidas en el art. 3 del Código Civil.

#### **Art. 4 Sujetos de la actividad urbanística**

1.- La actividad urbanística regulada en la presente Ordenanza es una función pública, ostentando el Ayuntamiento de Castalla la competencia de desarrollo y ejecución del Plan General mediante la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y proyectos que se detallan en estas normas, sin perjuicio de la actuación de otras Administraciones Públicas de acuerdo a la Ley y en la esfera de sus respectivas competencias urbanísticas y en coordinación con las

atribuidas para la gestión de otros intereses públicos específicos que afecten al territorio y al régimen de utilización del suelo.

2.- El desarrollo de la actividad urbanística por parte de las Administraciones Públicas se llevará a cabo en cualesquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante, salvo previsión específica de la normativa legal urbanística.

3.- Los particulares (individual o colectivamente), que pueden ser o no propietarios o titulares de derechos sobre bienes inmuebles, podrán redactar, promover y colaborar en la formulación de los instrumentos, de planeamiento o gestión, precisos para el desarrollo del Plan General e intervenir en la gestión o ejecución de la actividad urbanística en los casos y términos previstos por la legislación y desarrollados en la presente Ordenanza.

## **Art. 5            Actuaciones de ordenación, gestión y ejecución**

1.- El desarrollo de las actuaciones urbanísticas definidas en el Plan General para cada clase de suelo o definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes se llevará a cabo mediante todas o algunas de las siguientes actuaciones de ordenación, gestión y ejecución, y según su específica exigencia, obligatoria o voluntaria, de acuerdo con el Plan General y demás legislación aplicable.

2.- Actuaciones de ordenación: tienen por finalidad establecer los términos en que se realizarán los actos de uso y transformación del suelo, mediante su ordenación, en los términos previstos por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, El Reglamento de Planeamiento y los demás Reglamentos generales que la desarrollen, las demás disposiciones dictadas en su ejecución y en el Plan General. Son instrumentos de ordenación:

A) Planes Parciales (P.P.)

B) Planes de Reforma Interior (P.R.I.)

C) Planes Especiales (P.E.)

D) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (C.B.E.P.)

E) Estudio de Detalle (E.D.)

F) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (P.A.I.)

La ordenación contenida en los instrumentos mencionados se completará mediante las Normas Urbanísticas del Plan General y las Ordenanzas Municipales de Policía de la edificación, y en el suelo no urbanizable por los instrumentos de ordenación previstas en su legislación específica.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

3.- Actuaciones de gestión: tienen por finalidad remover los obstáculos para la efectiva ejecución de la ordenación, así como garantizar la distribución de las cargas y beneficios, derivados de la misma, dentro de las áreas delimitadas. Las actuaciones de gestión pueden ser:

A) Actuaciones sistemáticas: la ejecución del planeamiento urbanístico en suelo urbanizable se somete al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas que requiere la delimitación, dentro de cada área de reparto, de Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, equidistribución entre los afectados y urbanización de la totalidad de la superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio. Los instrumentos de Actuaciones Integradas constituyen la exposición documental de estas actuaciones y comprenden:

I) Proyectos de Reparcelación Forzosa.

II) Proyectos de Reparcelación Voluntaria.

III) Proyectos de Expropiación.

B) Actuaciones asistemáticas: la ejecución del desarrollo urbanístico en suelo urbano se somete al régimen de Actuaciones Aisladas, que tienen por finalidad que los propietarios puedan realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación otorgue a sus terrenos o solares mediante alguna de las siguientes alternativas:

I) Transferencias de aprovechamiento urbanístico (T.A.U.)

II) Reservas de aprovechamiento urbanístico.

III) Compensaciones monetarias sustitutivas de las T.A.U.

IV) Expropiaciones asistemáticas.

4.- Actuaciones de ejecución: tienen por finalidad posibilitar que se materialicen las previsiones de la ordenación respectiva, mediante actuaciones de urbanización, edificación, uso del suelo y subsuelo e instalación de actividades, entre otras.

## TÍTULO PRIMERO: ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

### CAPITULO I: PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

## **Sección A) : Iniciación**

### **Art. 6      **Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular****

1.- Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa en los términos del art. 45 LRAU.

2.- El Ayuntamiento deberá realizar las actuaciones mencionadas en el art. 45 LRAU en el plazo de dos meses.

## **Sección B) : Tramitación**

### **Art. 7      **Información pública y simultánea competencia entre iniciativas****

1.- El Ayuntamiento puede someter a información pública, en la forma prevista en el art. 46 LRAU propuestas de Programas, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el artículo 45.1 LRAU debidamente formalizada.

2.- La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y en el D.O.G.V., advirtiendo de la posibilidad de presentar proposiciones jurídico-económicas en competencia, alternativas técnicas y alegaciones. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista durante el periodo de información pública y las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada una vez finalizado el periodo anterior.

### **Art. 8      **Omisión del aviso a titulares catastrales****

No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios pero antes de la publicación del Edicto habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

Si antes de la aprobación definitiva se observara la omisión del trámite de aviso respecto a algún titular catastral, se subsanará otorgándole audiencia de 10 días. Si la omisión fuera generalizada procederá retrotraer las actuaciones al inicio de la información pública

### **Art. 9      **Simplificación del procedimiento a instancia de un particular****

Los particulares que formulen una alternativa técnica de Programa y pretendan su ejecución, podrán obviar las actuaciones reguladas en los artículos anteriores dando cumplimiento al art. 48.1 de la LRAU.

### **Art. 10     **Prórroga de la información pública****



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

El periodo de información pública, durante el cual se pueden presentar alternativas técnicas, será de veinte días desde la última publicación del edicto.

Éste se prorrogará hasta completar 40 días hábiles en cualquiera de los siguientes casos:

- A) Cuando habiéndose convocado la información pública por el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) dentro del plazo inicial de 20 días, otro interesado convoque su propia información pública, para su propia alternativa técnica, mediante notaría, en aplicación del artículo anterior.
- B) Cuando habiéndose convocado la información pública por un interesado, mediante notaría, otro interesado convoque su propia información pública, para su propia alternativa técnica, realizando las actuaciones previstas en el artículo anterior.
- C) Cuando habiéndose convocado la información pública, ya sea mediante notaría o por el Ayuntamiento, un interesado, dentro de los diez primeros días de ella, solicite la prórroga para formalizar alternativa técnica sustancialmente distinta y acompañe su solicitud de una fianza, en la forma prevista en la legislación de la contratación administrativa, de mil doscientos (1.200 €) euros para garantizar que efectivamente, presentará su alternativa técnica dentro del plazo de cuarenta días contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat.

Si no se presentara dicha alternativa técnica dentro de dicho periodo se perderá la fianza prestada en favor del Ayuntamiento.

## **Art. 11 Características de la prórroga: automatismo e improcedencia de segundas prórrogas**

1.- La prórroga es automática, se produce por la mera solicitud del interesado y el Ayuntamiento no la puede denegar.

2.- No procederá reiterar en segunda prórroga el plazo de presentación de alternativas, ni aunque los interesados lo soliciten en los segundos veinte días del período para hacerlo.

3.- Formulada la solicitud de prórroga se hará constar en el expediente mediante providencia de la Alcaldía anunciándose en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y comunicándose a quienes por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

## **Art. 12 Información pública de alternativas técnicas distintas de la primera**

1.- Los interesados que presenten alternativas técnicas en período de prórroga pueden, potestativamente, someter éstas a exposición al público por sus propios medios, mediante notaría y por veinte días, para asegurar la mayor publicidad de sus iniciativas. Esta exposición al público potestativa, no interrumpirá ni reabrirá el plazo de presentación de plicas, ni suspenderá la tramitación de las actuaciones en sede municipal, ni tampoco dará lugar a presentación de nuevas alternativas técnicas.

2.- No es obligatorio hacer uso de la facultad prevista en el número anterior, pero los proponentes pueden ejercerla para precaverse de dilaciones en el procedimiento causadas por tercero. En particular, si el primer convocante de la exposición pública se demora o se niega a presentar ante el Ayuntamiento el acta exigida por el artículo 48.2 de la LRAU, bastará con que un segundo convocante presente su correspondiente acta para que pueda procederse a la apertura de plicas.

3.- Las alternativas técnicas en competencia presentadas durante el período de prórroga podrán ser objeto de consulta pública y alegación desde el momento en que se presenten hasta diez días después de la fecha de apertura de plicas.

## **Art. 13 Plazo para la presentación de proposiciones jurídico-económicas**

1.- Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán por los particulares, en plica cerrada, ante el Ayuntamiento. El plazo para presentarlas será:

- A) Si no ha habido prórroga de la información pública: entre los días veintiuno a veinticinco, ambos inclusive, contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat.
- B) Si hubiera habido prórroga: entre los días cuarenta y uno a cuarenta y cinco, ambos inclusive, contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat.
- C) Si hubiera habido prórroga y se presentaren alternativas técnicas durante la misma: entre los días cuarenta y uno y cincuenta y cinco, ambos inclusive, contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el D.O.G.

2.- Las plicas presentadas prematuramente se devolverán a quien las presentó para darle oportunidad de hacerlo dentro del plazo.

## **Art. 14 Contenido proposiciones jurídico-económicas.**



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

Las proposiciones jurídico-económicas contendrán, además de los aspectos exigibles legalmente y los que el propietario estime convenientes, los siguientes:

1.- Programa de ejecución de las obras de urbanización, detallando las fases, las zonas y orden de actuación y las inversiones que conlleven.

2.- Cuando los propietarios retribuyan en metálico al urbanizador incluirán, en relación al nº 1 anterior, un calendario y memoria para el cobro de las cuotas de urbanización, respetando en todo caso el art. 72 de la L.R.A.U.

El Urbanizador podrá anticipar, la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Programa de ejecución presentado, corrigiendo el calendario y memoria para el cobro de las cuotas de urbanización, previa aprobación municipal, con audiencia de los interesados. La modificación en el calendario del cobro de las cuotas de urbanización, en ningún caso incrementará la liquidación inicial de cuotas a girar a los propietarios dentro del año siguiente a la nueva aprobación. Si el Urbanizador renunciare a modificar el mencionado calendario, el anticipo de las obras de urbanización no precisará aprobación municipal, bastando la mera comunicación al Ayuntamiento.

3.- Condiciones que deben cumplirse en su relación con terceros propietarios del ámbito de actuación, para no oponerse a la parcelación y a la edificación de sus parcelas, y en consecuencia a la posibilidad de la ejecución simultánea o previa de la urbanización respecto de la edificación de las mismas.

## **Art. 15 Proposiciones jurídico-económicas elaboradas de oficio por la Administración**

Cuando la proposición jurídico-económica sea elaborada de oficio por la Administración, se someterá a información pública junto a la correspondiente alternativa técnica, tanto si ha sido elaborada para la gestión directa del Programa, como si se persigue suscitar la concurrencia de proposiciones particulares complementarias sobre bases económicas sugeridas de oficio. La presentación de plicas cerradas sólo es pertinente a cargo de los particulares que interesen ser adjudicatarios del Programa.

## **Art. 16 Apertura de plicas**

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo para presentarlas, en la Secretaría del Ayuntamiento.

No obstante, cuando la exposición al público se hubiera convocado en la forma prevista en el artículo 48 de la LRAU, se procederá a la apertura de plicas al siguiente día hábil en que se acredite ante el

Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado C) del número 1, de dicho precepto legal.

Del desarrollo y resultado del acto de apertura se levantará acta, bajo fe pública del Secretario de la Corporación y ante dos testigos. Si por cualquier causa no se hubiera podido realizar en dicha fecha, se pospondrá al inmediato día hábil siguiente.

#### **Art. 17            Actuaciones posteriores a la apertura de plicas**

1.- Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

2.- Concluida esta última información pública el Ayuntamiento deberá resolver el procedimiento en el plazo de cuarenta días. No obstante el plazo se podrá prorrogar a fin de dar plazo común por diez días de audiencia a los interesados, cuando ello sea preciso para completar insuficiencias documentales o procedimentales subsanables, o para que formulen alegaciones si se estima conveniente.

3.- En ningún caso se podrá dilatar el plazo de resolución con trámites propios del procedimiento de contratación administrativa y ajenos al procedimiento específico de programación regulado en los preceptos anteriores y en los artículos 44 y siguientes de la LRAU.

#### **Art. 18            Concepto de alternativa técnica sustancialmente distinta y de alternativa en competencia**

1.- Se considera que una alternativa técnica es sustancialmente distinta respecto a otra cuando entre ambas existan diferencias relevantes en el ámbito territorial ordenado (habiendo entre ellos sólo coincidencia parcial), o bien, existan diferencias en el modelo de ordenación propuesta de las que se desprenda una clara disparidad de propuestas de planeamiento y no una mera variación puntual sobre una propuesta básica común.

Sin perjuicio de otros criterios ajustados a las peculiaridades de cada caso, se considerarán sustancialmente distintas dos alternativas técnicas cuando contengan propuestas de planeamiento que difieran en la calificación del suelo y su edificabilidad o uso pormenorizado y ello en más de un tercio de la superficie o de la edificación ordenada o cuando difieran en lo relativo a la ejecución de obras de la Red Primaria que condicionen decisivamente el coste de la urbanización.

2.- Se considera que dos alternativas técnicas entran en competencia cuando inciden sobre un mismo ámbito territorial, aunque sólo sea en parte.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

## Sección C): Adjudicación y aprobación

### Art. 19 Aprobación y adjudicación

Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas; así como adjudicar, motivadamente la ejecución del Programa aprobado. Motivadamente podrá acordar desestimar la programación si lo estima conveniente.

### Art. 20 Criterios de adjudicación: principios generales

Toda decisión pública sobre la programación, relativa a la modalidad de gestión, a la elección del Urbanizador, a la oportunidad misma de la Programación, así como a la elección de la alternativa y la proposición se regirá por los principios y criterios del art. 47.2 y 3 de la L.R.A.U, artículo 22 de esta Ordenanza. Además se considerará la aportación a los fines de la política y ordenación urbanísticas del ámbito territorial y de su entorno, más adecuados a las necesidades de la población; y cualquier propuesta o compromiso que exceda de los objetivos imprescindibles del Programa y supongan una mejora para el interés general representado por la colectividad o para los intereses de los titulares afectados por la Actuación, como pueden ser, a título de ejemplo, ejecutar unas mismas o similares obras pidiendo una retribución más moderada, o para una misma o similar retribución mejorar las calidades de la urbanización, u obligarse a efectuar mayores aportaciones al patrimonio municipal del suelo, o afectar fincas a la construcción de fines sociales, o respetar precios máximos de venta.

### Art. 21 Prelación de iniciativas

1.- Valorados todos los factores expresados en el artículo anterior, el Ayuntamiento escogerá una alternativa técnica entre las presentadas y la aprobará en sus propios términos o con modificaciones no sustanciales, definiendo, en lo básico, las obras de urbanización a realizar. La elección de Urbanizador podrá recaer entre quienes hubieran presentado proposición jurídico-económica para desarrollar esa alternativa técnica, ya en sus propios términos o con alguna variante no sustancial.

2.- Si sólo hubiera una proposición jurídico-económica subsumible en dicha alternativa técnica el proponente será el seleccionado, aunque, por causa de interés público, se podrán aprobar correcciones respecto a dicha proposición.

**3.-** Si hubiere varias proposiciones subsumibles en la alternativa escogida y definida la elección de urbanizador se circunscribirá entre sus proponentes con exclusión de los demás. El acuerdo selectivo se razonará con referencia expresa a cada uno de los principios y criterios expuestos en el artículo anterior, de acuerdo con cada propuesta presentada.

**4.-** Se preferirá la propuesta que supere a las demás en más principios y criterios que se consideren una mejora para el interés general representado por la colectividad o para los intereses de los titulares afectados por la Actuación, salvo que:

- A) Las diferencias en algunos de los principios o criterios sean manifiestamente irrelevantes por su escasa cuantía, en cuyo caso no se tomarán en consideración al seleccionar, pero se le podrán imponer al seleccionado las mejores condiciones marginales ofertadas por el no seleccionado para igual o similar alternativa técnica.
- B) Hubiera diferencias trascendentales en alguno de los aspectos que, razonadamente, se estimen dirimientes de la selección o de la exclusión de quien los propone.

**5.-** Las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios podrán ser valoradas, como criterio subsidiario en relación con los expresados en el número anterior, en estos términos:

- A) Como complemento del criterio de garantía: Cuando los propietarios avalen una proposición ofreciendo constituir afección real sobre sus fincas en garantía de que el Urbanizador cuya selección apoyan cumplirá sus compromisos y de que ellos responderán con el valor de sus fincas en caso de incumplimiento.
- B) Como complemento del criterio de plazo: Cuando los propietarios apoyen la oferta que proponga urbanizar en menor plazo e inusualmente breve, haciendo oferta formal de reparcelación voluntaria para facilitar la mayor prontitud en su desarrollo.
- C) Como complemento del criterio de retribución: Cuando unos propietarios se postulen como urbanizadores aceptando menor retribución, por cuenta de los demás, que la que estos últimos o un tercero reclamen por cuenta de ellos.
- D) Como complemento del criterio de mejor ordenación urbanística: Cuando los propietarios apoyen expresamente la propuesta de ordenación.
- E) Como criterio subsidiario en defecto de otro: Cuando, en sustancial paridad de condiciones de plazo, garantía y retribución, una propuesta sea apoyada por un número mayor de propietarios que las demás y, a igualdad de número, por quienes ostenten la propiedad de inmuebles (entre los afectados) de mayor valor inicial.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

## **Art. 22 Correcciones sobre la propuesta seleccionada**

A partir de la propuesta elegida conforme a las reglas del artículo anterior, el Ayuntamiento puede acordar aprobarla con correcciones o modificaciones que sean de interés público y sin que ello pueda nunca suponer alargar el plazo, minorar la garantía o aumentar la retribución ofertada por el seleccionado.

## **Art. 23 Régimen de Adjudicación preferente**

1.- El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución, de conformidad con el art. 50 de la LRAU.

## **Art. 24 Adjudicación conexa o condicionada**

La adjudicación conexa o condicionada se regula por lo previsto en el art. 51 de la LRAU.

### **Sección D) : Subrogación y formalización de la adjudicación**

## **Art. 25 Subrogación**

Quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del Programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido en los términos previstos en el art. 47.5 de la LRAU.

## **Art. 26 Resarcimiento de gastos en favor del proponente de alternativa técnica original**

Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del Urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

## **Art. 27 Formalización de la adjudicación**

1.- El adjudicatario debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones, formalizando el Convenio urbanístico y prestar las garantías

correspondientes. No obstante, puede renunciar a la adjudicación si esta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías prestadas para asegurar la prórroga del período de información pública de 20 a 40 días y la selección de un nuevo adjudicatario.

2.- La formalización y cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, deberá llevarse a cabo en los plazos concedidos por el Ayuntamiento o en su defecto en el plazo de 20 días desde la notificación del acuerdo. En el supuesto de incumplimiento de los plazos otorgados por causa injustificada imputable al adjudicatario, permite al Ayuntamiento resolver la adjudicación efectuada.

#### **Art. 28                    Traslado del Programa a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes**

Aprobado el Programa por el Ayuntamiento y aceptada la adjudicación, se dará traslado de él a la Conselleria competente en Urbanismo.

#### **Art. 29                    Silencio administrativo municipal**

1.- El plazo para que el Ayuntamiento Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa es de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

2.- Cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y transcurra el plazo sin resolución expresa, siempre y cuando no se produzcan alegaciones contra la misma, el proponente podrá requerir al Ayuntamiento para que proceda directamente a:

- A) Remitir a la Conselleria de Obras Públicas el documento para su aprobación definitiva si es a dicho órgano a quien le compete otorgarla, considerándolo provisionalmente adjudicado en su favor; o bien:
- B) Considerar el Programa definitivamente aprobado y adjudicado en su favor y que proceda a: admitirle las garantías que proceda prestar, a remitirlo para su constancia al Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico y, acto seguido, a publicar la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **Sección E) : Garantías de la programación.**

**Art. 30**                    1.- El adjudicatario urbanizador para asegurar el cumplimiento de las previsiones del programa deberá constituir garantía por el importe del quince por cien del coste de contrata de la obra civil de urbanización precisa o de sus fases de ejecución mediante garantía financiera y/o real.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

2.- Por fases se entenderá ámbitos completos y totalmente finalizados y conectados con las infraestructuras existentes.

## **CAPÍTULO II : PUBLICACIÓN Y VIGENCIA DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS**

### **Art. 31 Copias de instrumentos de planeamiento y gestión**

Aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento regulados en este título, así como los instrumentos de gestión y ejecución de los títulos II y III el interesado deberá aportar cinco copias, refundidas en su caso, del documento, así como una copia en soporte informático.

### **Art. 32 La presentación en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico**

1.- La publicación de la aprobación definitiva de los Programas exige su previa presentación ante el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico del correspondiente Servicio Territorial de Urbanismo.

2.- La misma regla se observará respecto a los siguientes instrumentos que sean objeto de aprobación definitiva Municipal : Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas; no será de aplicación dicha regla respecto a los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Aisladas.

Es improcedente publicar la aprobación definitiva municipal hasta que obre copia diligenciada del Plan, Programa o Proyecto en la Conselleria competente en urbanismo.

3.- La notificación de actos y acuerdos municipales, consistentes en la aprobación de los referidos instrumentos, se efectuará junto a la remisión de la correspondiente copia diligenciada de los mismos al Servicio Territorial de Urbanismo, a los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

### **Art. 33 Publicación de la aprobación definitiva de los instrumentos sujetos a inscripción del Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico.**

1.- Le corresponde al órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del instrumento, ordenar la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor. Estará legitimado para ordenar dicha publicación tan pronto como haya presentado copia diligenciada del instrumento y certificado del acuerdo por el que éste hubiera sido aprobado en el

referido Registro, sin que sea preceptivo demorar la publicación a que se resuelva sobre la inscripción.

2.- El edicto de publicación, además de consignar la fecha del acuerdo municipal de aprobación, dejará constancia de la fecha correspondiente a la presentación en aquel Registro.

**Art. 34**                    **Diarios y Boletines oficiales en los que ha de ser publicada la aprobación definitiva y parte del contenido de Planes, Programas y Proyectos**

La publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas y Planes y el contenido de las Normas Urbanísticas que estos contengan ha de efectuarse:

- A) En el Boletín Oficial de la Provincia, cuando se trate de Planes o Programas aprobados por el Ayuntamiento o que contengan normas urbanísticas.
- B) En el Diario Oficial de la Generalitat, cuando se trate de instrumentos aprobados por los órganos de esta, salvo que contengan normas urbanísticas, en cuyo caso se procederá conforme al apartado precedente, aunque adicionalmente se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en dicho Diario Oficial.

**Art. 35**                    **Ejecutividad y entrada en vigor de los Planes**

En cuanto a la ejecutividad y entrada en vigor de los Planes se estará al art. 59 de la LRAU.

**TÍTULO SEGUNDO: ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

**CAPÍTULO I: UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**Art. 36**                    **Las Unidades de Ejecución. Concepto y finalidad**

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.

2.- Los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución han de ser urbanizados según un mismo Proyecto de Urbanización.

**Art. 37**                    **Delimitación de las Unidades de Ejecución**

Las Unidades no pueden excluir de su perímetro restos de parcela (privada o pública) que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

verde de forma que dificulten técnicamente la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

## **Art. 38 Delimitación de Unidades en el Plan Parcial**

1.- El Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

2.- No será exigible que todas las Unidades tengan el mismo o similar aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento.

## **Art. 39 Delimitación de Unidades en el Plan de Reforma Interior**

1.- El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo 23.2 de la LRAU.

2.- Mediante Plan de Reforma Interior, pueden subsanarse las insuficiencias del Plan General cuando no haya delimitado Unidad para terrenos cuya cabal urbanización convenga asegurar mediante Actuaciones Integradas, en régimen de suelo urbanizable, por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuación Aislada.

## **Art. 40 Redelimitación mediante Programas**

1.- Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en el Plan General y en Planes Parciales o de Reforma Interior, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, conforme al art. 33.6 de la LRAU.

2.- La redelimitación de Unidades no modifica ni las áreas de reparto originarias establecidas por el Plan, ni altera el aprovechamiento subjetivo que anteriormente correspondiera a los propietarios afectados. Como consecuencia de ello, en la gestión de una misma Actuación Integrada pueden involucrarse terrenos a cuyos respectivos propietarios correspondan distintos aprovechamientos tipo y subjetivos.

## **Art. 41 Inclusión en Unidades de suelo urbano**

1.- Será lícito que, en la fase de ejecución del planeamiento, se incluyan en Unidades de Ejecución terrenos urbanos que, aún siendo técnica y objetivamente susceptibles de Actuación Aislada, resulte oportuno someter a Actuación Integrada para acelerar su urbanización, a fin de no demorar o entorpecer la ejecución de Unidades u obras públicas cercanas a ellos, de conformidad con el art. 10.2. del R.P.C.V.

**2.-** La inclusión en Unidades de terrenos urbanos motivada por estas razones de oportunidad coyuntural no altera el aprovechamiento subjetivo de sus propietarios, siendo aplicable lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior, aún cuando el aprovechamiento tipo del correspondiente terreno urbano estuviera determinado por aplicación del artículo 63.2 de la LRAU.

Así se procederá siempre que razones de interés público sobrevenidas aconsejen anticipar la ejecución de la obra pública de urbanización que transforme las parcelas en solares, sin esperar al paulatino desarrollo de las Actuaciones Aisladas, aún cuando estas sean técnicamente viables y adecuadas y pese a que, en principio, las hubiera permitido el Plan al clasificar los terrenos como "suelo urbano".

**3.-** No es de aplicación lo dispuesto en el número anterior cuando, habida cuenta de la ordenación aplicable y la dimensión y situación objetiva del terreno, su ejecución por Actuaciones Aisladas acumulativas sea imposible o perturbador de la buena urbanización y ello justifique delimitar cautelarmente Unidades, en Reforma Interior, para suplir la insuficiencia del planeamiento anterior o general consistente en no haberlas previsto adecuadamente conforme al artículo 6 de la LRAU.

**4.-** Cuando para conectar una Actuación Integrada con las redes de servicio se precise ejecutar con la misma tramos de infraestructura que discurren por suelo no urbanizable, ello no comportará reclasificación de dicho suelo no urbanizable, ni otorgamiento a sus propietarios de aprovechamiento urbanístico, legitimando la aprobación del Programa la expropiación de dichos terrenos.

## **TITULO TERCERO: ACTUACIONES DE GESTIÓN**

### **CAPÍTULO I: PROYECTOS DE REPARCELACIÓN FORZOSA**

#### **Art. 42                    Función**

En la gestión de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, respetando, en todo caso, la ordenación urbanística y la Programación aprobados, y sólo a falta de acuerdo con los afectados, el Urbanizador podrá someter a aprobación administrativa uno o varios Proyectos de Reparcelación Forzosa dentro del ámbito de la Actuación, conforme a la regulación de los Arts. 68 a 71 de la LRAU.

#### **Art. 43                    Promoción**

Los Proyectos de Reparcelación Forzosa podrán ser formulados por los particulares que presenten una alternativa técnica de Programa y pretendan su ejecución, o bien por el Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

## **Art. 44 Documentación**

Los Proyectos de Reparcelación Forzosa constarán de la documentación a que se refieren los Arts. 82 a 84 del RGU en lo que no se opongan o contradigan a la LRAU o normativa reglamentaria que los desarrolla. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1/500.

## **Art. 45 Tramitación y aprobación. Garantías**

1.- Cuando el Proyecto de Reparcelación Forzosa se tramite conjuntamente con una alternativa técnica de Programa será innecesaria una información pública separada, aunque se sujetará a las actuaciones previas a su aprobación, previstas en el Art. 69.1 de la LRAU. En otro caso, se someterán al procedimiento regulado en dicho artículo.

2.- Al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución, éste deberá asegurar, ante el Ayuntamiento, la obligación de convertir en solar las correspondientes parcelas de quien le retribuye conforme al Art. 66.3 LRAU. El acuerdo de aprobación definitivo quedará supeditado en su eficacia a la constitución de la garantía expresada.

## **CAPÍTULO II: PROYECTOS DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA**

## **Art. 46 Proyectos de reparcelación voluntaria**

1.- Todo expediente de reparcelación concertado o promovido por la totalidad de los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias, se beneficia de la tramitación y aprobación por el Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto en el Art. 76 de la LRAU y el art. 52 de esta Ordenanza.

2.- La documentación y determinaciones de estos proyectos será la prevista para los Proyectos de Reparcelación Forzosa en el art. 45 de esta Ordenanza.

3.- La aprobación de la reparcelación voluntaria puede surtir todos los efectos previstos en el Art. 69.2 de la LRAU.

## **CAPÍTULO III: PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN**

### **Art. 47                    Proyectos de expropiación**

1.- Consiste en la descripción, física y jurídica, y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística sistemática o asistemática.

2.- En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística estatal o autonómica, para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas o cualesquiera otros supuestos, el Ayuntamiento podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los Arts. 36 y siguientes de la L.R.S.V o seguir la expropiación individualmente conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados y en suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2000.

## **CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO (T.A.U.)**

### **Art. 48                    Función**

1.- Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedente de aprovechamiento, para legitimar la posterior edificación de los mismos, en los términos del art. 76 de la L.R.A.U.

2.- Las Transferencias podrán efectuarse entre fincas oferentes y demandantes de aprovechamiento, aunque estén ubicadas en distintas Zonas del suelo urbano, en diferentes áreas de reparto, y con independencia de su clasificación.

3.- El Ayuntamiento, en virtud de criterios generales de oportunidad y orden de prioridades de sus actuaciones municipales, podrá dirigir y condicionar las ofertas de terrenos de cesión que se le formulen, procediendo preferentemente que el suelo de cesión se ubique en el propio solar, y cuando éste no existiera, o se agotara, el suelo procederá de otra parcela distinta. El Ayuntamiento podrá denegar motivadamente la aprobación de transferencias que se consideren inadecuadas para el desarrollo del Plan.

### **Art. 49                    Equivalencia de valores**

La transferencia de aprovechamiento subjetivo a fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento exige que el valor urbanístico de las superficies de suelo oferentes y demandantes sea equivalente. A éstos efectos el valor unitario de suelo de cada parcela, en pta./m<sup>2</sup>, utilizado como factor corrector de homogeneización o transformación del suelo con aprovechamiento urbanístico transferido, será el establecido en la



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

Ordenanza sobre el Cuadro Indicativo de Valores de repercusión del suelo.

## Art. 50 Documentación

Las T.A.U., que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, serán instadas ante el mismo presentando la siguiente documentación:

- A) Instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente suscrita por los interesados.
- B) Proyecto-Memoria justificativa de la T.A.U. propuesta, con la relación de propietarios de las fincas, naturaleza y cuantía de sus derechos, cálculos de los aprovechamientos respectivos y justificación de la paridad, en términos de valoración urbanística conforme al artículo anterior. En su caso, bastará formalizar, por la propiedad o su representante, la Ficha que se incluye en esta ordenanza como Anexo I.
- C) Planos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas, acotando las parcelas edificables y las superficies que son objeto de cesión al Municipio con respecto a sus fincas matrices.
- D) Certificados del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas de todas las finca afectadas, que indiquen la libertad de cargas de las parcelas de cesión.
- E) Escritura pública formalizando la propuesta de T.A.U. y cediendo gratuitamente al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferible.

## Art. 51 Procedimiento

El procedimiento de aprobación de las T.A.U. es el siguiente:

- A) La propuesta de T.A.U. formalizada en escritura pública y acompañada de los documentos que se han indicado en el apartado anterior se someterá, previos los informes técnicos y jurídicos necesarios, a la aprobación con carácter definitivo, sin necesidad de exposición pública, al Alcalde-Presidente u órgano en quien delegue, quien podrá denegar la aprobación por ser la T.A.U. inadecuada al desarrollo del Plan. En los acuerdos de aprobación se aceptará la cesión gratuita de terrenos correspondientes al Municipio, por delegación de dicha competencia por el pleno de acuerdo con el art. 23.2 del R.D.L. 781/1986 , 18 de abril.

- B) Cuando recaiga la aprobación, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, procediendo a la inscripción en el Registro de la Propiedad y la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, con la presentación de la escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación. Cuando se transfiera un aprovechamiento que fue reservado según el artículo siguiente se ordenará la cancelación de la reserva.
- C) En el supuesto de que se detecten errores subsanables, previamente a su tratamiento por el Alcalde, se instará a los interesados a que perfeccionen la misma en el plazo que se señale o, en su defecto, en 15 días, denegándose en otro caso, o transcurrido el plazo, dicha propuesta.

## ***CAPÍTULO V: RESERVAS DE APROVECHAMIENTO***

### **Art. 52                    Función**

1.- Los propietarios de terrenos con destino dotacional público podrán efectuar una propuesta de cesión gratuita al Municipio de dicho terreno, libre de cargas y en pleno dominio, haciendo reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia conforme al artículo anterior.

2.- La transmisión onerosa al dominio público de los terrenos dotacionales públicos, también conllevará reserva de aprovechamiento que se hará constar en el Registro de la Propiedad, a favor del Ayuntamiento junto a la transmisión de que traiga causa.

### **Art. 53                    Documentación**

La Reserva de aprovechamiento, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, será instada ante el mismo presentando la siguiente documentación:

- A) Instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente suscrita por el interesado.
- B) Proyecto-Memoria justificativa de la Reserva propuesta, con la relación de propietarios de la finca, naturaleza y cuantía de sus derechos, y cálculos de los aprovechamientos en términos de valoración urbanística, conforme a la Ordenanza de Valoraciones aprobada en el Ayuntamiento.
- C) Planos expresivos de la localización y dimensiones de la finca implicada, acotando la superficie que es objeto de cesión al Municipio con respecto a su finca matriz.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

- D) Certificado del Registro de la Propiedad de titularidad y cargas de la finca afectada que indique la libertad de cargas de las parcelas de cesión.
- E) Otros documentos complementarios que se consideren precisos.
- F) Escritura pública formalizando la propuesta de Reserva y cediendo gratuitamente al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, la finca cuyo aprovechamiento subjetivo se reserva.

## Art. 54 Procedimiento

1.- El procedimiento de aprobación de las Reservas es el siguiente:

- A) La propuesta de Reserva formalizada en escritura pública y acompañada de los documentos que se han indicado en el apartado anterior se someterá, previos los informes técnicos y jurídicos necesarios, a la aprobación con carácter definitivo, sin necesidad de exposición pública, al Alcalde-Presidente u órgano en quien delegue, quien podrá denegar la aprobación de la Reserva por causas justificadas. En los acuerdos de aprobación se aceptará la cesión gratuita de terrenos correspondientes al Municipio, por delegación de dicha competencia por el pleno de acuerdo con el art. 23.2 del R.D.L. 781/1986 , 18 de abril.
- B) Cuando recaiga la aprobación, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, procediendo a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Reserva y la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, con la presentación de la escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación. Cuando se transfiera el aprovechamiento que se ha reservado se ordenará la cancelación de la reserva.
- C) En el supuesto de que se detecten errores subsanables, previamente a su tratamiento por el Alcalde se instará a los interesados a que perfeccionen la misma en el plazo que se señale o, en su defecto, en 15 días, denegándose en otro caso o transcurrido el plazo dicha propuesta.

2.- Los negocios jurídico-civiles que tengan por objeto una reserva de aprovechamiento, previamente aprobada por el Ayuntamiento, que no va ligada a una transferencia, deberá comunicarse al Ayuntamiento para su constancia a los efectos oportunos.

## Art. 55 Valoración

La valoración urbanística de la reserva de aprovechamiento será el equivalente en metálico al valor de la superficie de suelo cedida, calculada conforme a la Ordenanza sobre el Cuadro Indicativo de Valores de Repercusión del Suelo.

## **CAPÍTULO VI: COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS DE LAS T.A.U.**

### **Art. 56          Función**

Los excedentes de aprovechamiento radicados sobre parcelas o solares urbanos podrán transmitirse, directamente y en metálico, al Ayuntamiento por razones de interés público local con motivo de la solicitud de licencia de edificación.

### **Art. 57          Documentación**

Si con motivo de la licencia de edificación el interesado solicita la compensación monetaria sustitutiva de T.A.U. la misma deberá ir acompañada de:

- A) De una oferta de venta, al patrimonio municipal del suelo de la propia parcela o solar para la que solicite licencia, salvo en los supuestos excepcionados en la Ordenanza sobre el Cuadro Indicativo de Valores del Repercusión de Suelo.
- B) Depósito en metálico o aval por el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento.

### **Art. 58          Tramitación**

La petición de pago en metálico sustitutivo de la transferencia se tramitará junto con la licencia de obras de que trae causa y se resolverá en unidad de acto. En todo caso el pago del excedente de aprovechamiento será previo o simultáneo a la obtención de la licencia.

### **Art. 59          Valoración**

El exceso de aprovechamiento a compensar será el equivalente en metálico al valor de la superficie potencial de cesión, calculada conforme a la Ordenanza sobre el Cuadro Indicativo de Valores de Repercusión del Suelo.

## **TÍTULO CUARTO: ACTUACIONES DE EJECUCIÓN. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **Art. 60          Obligatoriedad**



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

1.- Es necesaria la previa licencia o, en su caso, orden de ejecución, para la ejecución de los actos relacionados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y de los que en su desarrollo se detallan en el planeamiento urbanístico, en esta Ordenanza y demás legislación aplicable.

2.- Esta exigencia rige para todas las personas y entidades privadas, y también para todos los órganos de las Administraciones Públicas y Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, siempre que así se requiera por la legislación aplicable.

## **Art. 61 Régimen General**

Las licencias urbanísticas se registrarán, en general, además de por la presente Ordenanza, por el art. 82 y la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU, artículo 1 y siguientes del RDU, y legislación de régimen estatal y local en lo que no hayan sido derogados expresa o tácitamente.

## **Art. 62 Competencias concurrentes**

1.- Las licencias urbanísticas se resolverán por el Ayuntamiento de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y su obtención no excluye la obligación de solicitar y obtener aquellos permisos, autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas, exigibles por su legislación específica para la salvaguarda de sus respectivas competencias.

2.- La tramitación de las licencias, autorizaciones, permisos o concesiones concurrentes serán independientes entre sí, por lo que ninguna podrá exigir la de las demás con carácter previo, aunque sea necesario que todas concurren para realizar la obra, instalación o actividad. Se exceptúa lo dispuesto anteriormente cuando la legislación específica exija con carácter previo, al otorgamiento de la licencia urbanística, las licencias, autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas, que deberán incluirse entre la documentación de solicitud de licencia, no entendiéndose iniciado el procedimiento, a efectos del cómputo de plazos, en caso contrario.

3.- Cuando para el otorgamiento de licencias sea exigible o se estime conveniente la emisión de informe previo, y a veces vinculante, de otras Administraciones Públicas, se solicitará de conformidad a la legislación aplicable, suspendiéndose los plazos de resolución de la licencia, lo que se notificará a los interesados

## **Art. 63 Clases de licencias**

A los efectos de su regulación en la presente Ordenanza las licencias urbanísticas se dividen en los siguientes grupos:

- A) de Edificación.
- B) de Parcelación o Segregación.
- C) de Urbanización.
- D) de Actividad.
- E) de Otras Actuaciones Urbanísticas.

#### **Art. 64                    Licencias de Obras de Edificación**

1.- A los efectos de su tramitación y requisitos las obras de edificación se clasifican en Mayores y Menores:

A) Obras Mayores:

- I) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. A los efectos de esta Ordenanza se entenderá que tienen escasa entidad constructiva aquellas edificaciones cuya superficie no sea superior a 10 m<sup>2</sup> y su volumen no exceda los 30 m<sup>3</sup>.
- II) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- III) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

B) Obras Menores: son las restantes. Dentro de las mismas se pueden distinguir:

- I) Que no precisan intervención técnica: Se califican como tales aquellas que adecuándose a lo establecido en el Plan General, por su escasa dificultad técnica, entidad constructiva, y económica o por no implicar modificación de estructura no precisan proyecto técnico, limitándose por tanto a elementos o



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

características secundarias de edificaciones existentes. A modo orientativo serían las siguientes:

- a) Reforma de huecos de fachada en muros y paredes no estructurales.
  - b) Revoco y pintura de patios, medieras y fachada.
  - c) Decoración de fachadas.
  - d) Reparación y sustitución de instalaciones.
  - e) Construcción de vallas y cercas en suelo urbanizable y no urbanizable.
  - f) Retejados, cuando no supongan modificaciones estructurales.
- II) Que precisan intervención técnica: Se califican como tales aquellas obras que no precisando proyecto técnico completo, sí es necesaria la intervención de técnico competente para su ejecución. A modo orientativo se consideran como tales:
- a) Colocación y reparación de repisa de balcón o elementos de fachada.
  - b) Obras de reforma en interiores que no puedan afectar a la seguridad de la edificación.
  - c) Apertura o cierre de huecos en muros exteriores, salvo que por su importancia haga necesarios un proyecto técnico.
  - d) Colocación de andamios.

Cuando se solicite licencia para el vallado de parcela que da a camino público, sólo se podrá otorgar dicha licencia siempre que la valla se separe, como mínimo a 3'5 m. del eje del camino.

**2.-** La concesión de licencias de obras de edificación requiere:

- A) Constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, en base a Proyecto técnico, admitiéndose, si la solicitud se refiriere a obras menores, Memoria Valorada, e incluso un simple presupuesto o descripción valorada de las obras si no hay afectación estructural o construcción de nuevas estructuras, simples o complejas,
- B) Adquisición del derecho de aprovechamiento preciso, según la legislación aplicable.
- C) Licencia de parcelación o firmeza en vía administrativa de la reparcelación, y si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela a las condiciones impuestas por el planeamiento aplicable,
- D) Haber satisfecho las cargas y cánones de urbanización asignadas a la parcela,

- E) Urbanización de la parcela de forma que sea calificable como solar según art. 6 LRAU y las normas generales y particulares, o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación según 73 LRAU y concordantes,
- F) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente en razón de la naturaleza de las obras en correspondencia con la exigencia de Proyecto Técnico/Memoria Valorada, o simple Presupuesto/Descripción, para la licencia.
- G) Que la empresa constructora aporte el Documento de Calificación Empresarial.

3.- Cuando la ejecución de la edificación suponga materialización de alineaciones se exige su señalamiento conforme a lo previsto en el art. 70 de esta Ordenanza.

4.- En Actuaciones Aisladas podrá solicitarse junto a la licencia de obra la aprobación de las correspondientes obras de urbanización exigibles.

#### **Art. 65                      Licencias de Urbanización**

1.- La ejecución de toda obra de urbanización requiere la aprobación del correspondiente Proyecto.

2.- Las Obras correspondientes a Actuaciones Integradas de Urbanización se entienden autorizadas con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3.- Las obras relativas a urbanización, de mera reparación, simple renovación o introducción de mejoras ordinarias y las de mera conservación y/o mantenimiento, así como los correspondientes a Actuaciones Aisladas de Urbanización, precisan licencia, que se tramitará análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, sin necesidad de exposición pública, exigiéndose el cumplimiento de los requisitos de aquellas que por su naturaleza fueren pertinentes.

4.- La ejecución no municipal de obras de Urbanización u Ordinarias de Urbanización que supongan reajuste o implantación de vías públicas requieren el control de ejecución previsto en el art. 73 de esta Ordenanza.

5.- Cuando dichas obras afecten o tengan incidencia en viales u otros bienes de dominio público, que se encuentren abiertos al uso público, el urbanizador deberá comunicar por escrito su inicio al Ayuntamiento, a efectos del control correspondiente.

#### **Art. 66                      Licencias de parcelación o segregación**



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

**1.-** Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad, en los supuestos establecidos en el artículo 82 de la LRAU.

**2.-** Las divisiones o segregaciones de fincas no podrán contravenir lo dispuesto en la legislación agraria. Cuando las divisiones den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) - No se podrá menguar la cabida de las fincas a menor superficie de la exigida para la edificación de vivienda unifamiliar.
  - No se pueden menguar el terreno de una finca construida sin dicho mínimo.
  - No se pueden vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
- b) La licencia para dividir o segregar exigirá una superficie mínima en las parcelas resultantes de mayor extensión cuanto más se aumente el número de fincas respecto a las antes existentes.

En el caso de que no se aumentase el número de fincas respecto a las antes existentes sólo se exigirá el cumplimiento de las reglas previstas en el apartado a) de este artículo.

Si el número de fincas aumenta en una, se exigirá en cada una de las resultantes el doble de 5000 m<sup>2</sup>, si se aumenta en dos, el triple de esa magnitud y así sucesivamente.

**3.-** Se exceptúan de las reglas precedentes los siguientes actos de división resultantes de:

- Proyectos de obra pública.
- Expropiación.
- Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.
- Declaración de Interés comunitario.

Las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse dando lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo cuando la finalidad de la segregación o división sea la construcción o instalación de pozos, transformadores, depósitos y balsas de riego, cabezales de filtraje y abonado, ampliaciones de caminos en beneficio de una colectividad o construcciones agrícolas y ganaderas.

Cuando la parcelación o segregación de terrenos tenga como finalidad la construcción de vivienda unifamiliar, deberá justificarse que la parcela resultante tenga acceso a camino o vial público.

**Art. 67****Licencias de Instalación de Actividades**

1.- Requiere licencia la Instalación de Actividades, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones, salvo la simple modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, o las minore.

2.- La concesión de licencias de Instalación de Actividades requiere:

- A) Cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento y demás normativa que sea de aplicación,
- B) Proyecto técnico y asunción de la dirección facultativa de la ejecución por técnico competente,
- C) Obtención de las autorizaciones administrativas concurrentes, y
- D) Cuantas otras de las relativas a las licencias de obras fuere pertinente exigir en razón de lo solicitado y su trámite.

**Art. 68****Licencia de otras Actuaciones urbanísticas**

La realización de otras actuaciones urbanísticas definidas en las Normas del Plan General, ya sean estables o provisionales, que no estén amparadas por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica y, si estuviere justificado por sus características o mediante informe técnico, proyecto. Su concesión precisa de los requisitos relacionados en los artículos anteriores que por su naturaleza sean pertinentes.

**Art. 69****Proyectos técnicos. Condiciones generales y particulares**

1.- Condiciones generales:

A) Se entiende por proyecto técnico el conjunto documental que define de modo completo las actividades, obras o instalaciones a realizar en una actuación de ejecución, con el contenido y detalle que requiera su objeto de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado, bajo la dirección de técnico distinto del redactor, a partir de la correcta interpretación de sus especificaciones.

B) Los proyectos:

- I) Estarán redactados con las características y detalle que se requiera para satisfacer lo especificado en las reglamentaciones técnicas y legislación aplicables, en el Plan General y en las Ordenanzas de desarrollo del mismo.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

- II) Se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, planos, especificaciones o condiciones técnicas y presupuesto, con los complementos que se exigen en cada caso de actuación en esta Ordenanza, o en otras disposiciones aplicables.
- III) Deberán estar suscritos por técnico o técnicos que sean competentes en relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
- C) Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal toda alteración de él que no estuviera fijada en las condiciones particulares de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

## 2.- Condiciones particulares de los proyectos de edificación:

- A) Para el trámite de concesión de licencia de obra mayor de Nueva Edificación se admite la utilización de proyecto básico, según la especificación que de él se utiliza en el R.D. 25/2/77. No obstante la ejecución de estas obras exige disponer y entregar en el Ayuntamiento un ejemplar del proyecto de ejecución.
- B) A todo proyecto de Obras de Edificación se acompañará una hoja de características suscrita por el proyectista, en el que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística del uso/s a que se le destina, y presupuestarios.

## Art. 70

### Señalamiento de alineaciones y rasantes

1.- La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes (“tira de cuerdas”), que no es objeto de licencia, podrá ser a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, para que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, las señale.

2.- La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar la forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles, debiéndose reflejar cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

**3.-** Todos los documentos citados deberán ir suscritos por el técnico competente. Si la información aportada es conforme, el señalamiento se hará constar sobre estos planos, firmados por el facultativo municipal y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

## **Art. 71**

### **Protección del paisaje y licencia de tala de árboles**

**1.-** El Ayuntamiento con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional, tendrá en cuenta las determinaciones relativas a protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno, protección de cauces naturales, acequias y canales de riego, así como de árboles, plantaciones y masas forestales.

**2.-** El arbolado existente en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá, conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiera acarrear su destrucción parcial o total, siendo necesaria para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quién podrá recibir asesoramiento de los organismos competentes y exigir la replantación en el caso de la tala.

No obstante, se reducirá al mínimo posible, la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que tengan más ventajas en ese sentido.

**3.-** Para la solicitud de tala de árboles, se adjuntará:

- \* Plano de situación referido al plano de clasificación del suelo del Plan General a escala 1/5.000.
- \* Descripción del número de árboles y especie, así como su tamaño.
- \* Motivo específico de la tala.
- \* Permiso de ICONA o Conselleria de Agricultura y/o informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente, en su caso.
- \* Presupuesto de ejecución de la tala y volumen de la madera y especie

**4.-** Se instará informe del técnico competente sobre la tala que se solicita, y potestativamente de la Comisión de Ecología y Medio Ambiente.

Los informes podrán proponer, como mínimo, las siguientes medidas:

- \* Limpieza, después de la tala, de arbustos, ramas, etc., que puedan originar peligro de incendio.
- \* Evitar la tala de especies autóctonas.
- \* Exigir la replantación de nuevo arbolado, en la proporción o especie que del informe técnico municipal sea aconsejable.
- \* Fianza en metálico o mediante aval bancario, que garantice la limpieza y la repoblación solicitada.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

## Art. 72 Licencias en zona arqueológica

1.- En las zonas calificadas de protección arqueológica, cualquier actuación que implique remoción de tierras estará condicionada previamente a la investigación por el servicio arqueológico competente, que emitirá informe en el plazo máximo de 3 meses.

2.- En el supuesto de que apareciesen restos arqueológicos en solares ubicados fuera de las zonas de protección delimitadas, deberá ponerse el hecho inmediatamente en conocimiento de las autoridades municipales, que adoptarán las medidas oportunas para que se emita informe por el servicio arqueológico correspondiente en el plazo máximo de 3 meses.

## Art. 73 Procedimiento

1.- El procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas será el siguiente:

- A) Se iniciará mediante las solicitudes que se formulen en el impreso oficial que determine el Ayuntamiento, que se presentarán en el Registro General de la Corporación, salvo en los casos expresamente exceptuados, dirigido al Alcalde-Presidente y suscrito por el interesado o por la persona que legalmente le represente, acompañado de la documentación señalada en el artículo 78 de esta Ordenanza.
- B) Presentada una solicitud, los reparos de orden jurídico y/o técnico que suscite la petición, el proyecto, o la restante documentación, podrán calificarse como:
  - I) Deficiencias insubsanables: todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones sustanciales en el proyecto para adaptarlo a la normativa y planeamiento aplicable, o que se estime, por los informes, que no pueden solventarse. Las solicitudes de licencias con éstas deficiencias serán denegadas.
  - II) Deficiencias subsanables: cuando la petición no vaya acompañada de proyecto técnico, estimándose necesario, u otros documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, deberá notificarse al peticionario que no se entiende por iniciado el procedimiento de concesión de licencia, a efectos de computo de plazos; y se le otorgará el plazo de 15 días, u otro que se indique en los informes técnicos si la entidad de la subsanación lo requiere, prorrogable, a petición del interesado, como máximo por un plazo igual por causas justificadas, para que proceda a la subsanación, con advertencia expresa de que

de no hacerlo se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

- C) El procedimiento finaliza, tras la subsanación de deficiencias en su caso, con la resolución municipal pertinente, que se notificará a los interesados en calidad de promotor, constructor y técnico-director.

2.- La resolución indicará, en todo caso, los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad con el art. 80 de esta Ordenanza, con la advertencia de que si se incumplen se podrá declarar la caducidad de la licencia, previo expediente tramitado al efecto, con audiencia al interesado.

#### **Art. 74 Licencias de actividad y de obras**

Para la concesión de licencia de actividad se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1989, de 2 de mayo de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas y demás normativa aplicable, y la misma no prejuzga el otorgamiento de la licencia de obras, aunque aquella es requisito previo para la expedición de ésta, de acuerdo con la normativa aplicable. No obstante, podrá tramitarse y obtenerse simultáneamente la licencia de obras y la de instalación de actividad, sometiéndose al régimen procedimental específico de ésta última.

#### **Art. 75 Documentación**

Las solicitudes de licencias urbanísticas se acompañarán del Proyecto Técnico correspondiente, así como de la documentación que se especifica en la presente Ordenanza, y de los demás documentos que, según la naturaleza de la licencia, sean exigibles y puedan señalarse en los impresos formalizados de solicitud.

#### **Art. 76 Plazos de resolución de las licencias**

Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

- A) En un mes: además de las señaladas en la Disp. Adic. 4ª LRAU, las calificadas como obras menores y como Otras Actuaciones Urbanísticas.
- B) En tres meses: las señaladas en la Disp. Adic. 4ª LRAU.
- C) En dos meses: las restantes, en especial las calificadas como obras mayores.

#### **Art. 77 Plazo de vigencia de las licencias**

1.- La resolución por la que se otorgan las licencias indicarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras e



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

instalaciones. Dicho plazo será el propuesto justificadamente por el solicitante, si el Ayuntamiento no lo considerase excesivo. En otro caso los plazos serán:

A) Para obras menores: 2,6 y 2 meses para su inicio, finalización e interrupción máxima respectivamente

B) Para obras mayores: 6 meses para su iniciación e interrupción máxima. Los plazos de finalización serán los siguientes:

1 vivienda.....	18 meses
De 2 a 5 viviendas .....	20 meses
De 6 a 15 viviendas .....	24 meses
De 16 a 30 viviendas .....	30 meses
Más de 30 viviendas.....	menos de 36 meses
1 nave .....	12 meses
De 2 a 5 naves .....	18 meses
De 6 a 15 naves.....	24 meses
Más de 15 naves.....	menos de 36 meses

Otro tipo de edificaciones: Se asimilarán a las señaladas a efectos de determinar el plazo.

**2.-** El plazo de iniciación y conclusión se computará desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia, o si se trata de licencia presunta desde la fecha más temprana en que pudiera considerarse adquirido el derecho a edificar; y el de máxima interrupción desde que se constate la paralización de las obras.

**3.-** El titular de la licencia podrá solicitar justificadamente, y por una sola vez, prórroga de los plazos establecidos para su inicio, interrupción máxima o finalización, que no excederá de la mitad de los plazos señalados en su otorgamiento, y que el Ayuntamiento podrá conceder o denegar motivadamente.

## Art. 78 Caducidad y prórroga de las licencias

**1.-** Las licencias de obras, instalaciones y usos se declararán formalmente caducadas por el incumplimiento de los plazos de iniciación,

interrupción máxima y finalización, o de sus prórrogas, fijados de conformidad con el art 80 de esta Ordenanza.

2.- La caducidad de la licencia se adoptará mediante declaración formal, por el órgano competente para otorgar las licencias, en expediente instruido al efecto y, en todo caso, con audiencia al interesado.

3.- Las licencias de Funcionamiento se podrán caducar:

- A) por cierre continuado de la actividad durante un plazo superior a un año.
- B) cuando se conceda licencia de actividades o instalaciones que sea incompatible con la actividad anterior, y
- C) cuando se ejerciere una actividad no autorizada o con incumplimiento de sus condiciones y se incumpliere el plazo exigido para su legalización.

#### **Art. 79**

#### **Transmisión de las licencias. Cambio de constructor y técnico**

1.- Las licencias de obras y de otras actuaciones urbanísticas que no implicaren concesión podrán transmitirse dando cuenta de ello y por escrito al Ayuntamiento y si la obra u actuación se encontrare en curso de ejecución deberá acompañarse acta, acompañada de los documentos que fuera preciso para su detalle y precisión, en que quede especificado el estado en que se encuentra, suscrita por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos las responsabilidades que, en su caso, se deriven del incumplimiento de la licencia y sus términos serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la licencia.

2.- Cuando cese la dirección facultativa y/o la empresa constructora encargados de la realización de las obras o instalaciones, no podrá continuarse con las mismas, en tanto no se subsane este aspecto y sea aceptado por el Ayuntamiento. Cualquier técnico y/o empresario-constructor que dejare de actuar en la obra o instalación deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito visado por el Colegio Oficial en el caso del técnico, y el promotor de las obras habrá de nombrar nuevo técnico o empresario-constructor, notificándolo al Ayuntamiento.

#### **Art. 80**

#### **Suspensión, revocación y anulación de las licencias**

Las licencias podrán ser suspendidas, revocadas y anuladas en los términos reconocidos por la legislación vigente.

#### **Art. 81**

#### **Condiciones de iniciación y ejecución de las obras**

1.- Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente los requisitos siguientes:



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

- A) que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
- B) que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, al objeto de la licencia.

2.- Durante la ejecución de las obras el titular deberá establecer y mantener las condiciones de seguridad aplicables y que se le puedan indicar por los servicios técnicos del Ayuntamiento, así como evitar y reparar los daños que se ocasionen en bienes o espacios públicos o que discurran por ellos.

## Art. 82 Modificaciones

Requieren expresa autorización las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras o instalaciones que no fueren meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos de los proyectos aprobados.

TÍTULO QUINTO: DEBER DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN. RUINA

## CAPÍTULO I: DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

### Art. 83 Deber de conservación y rehabilitación de inmuebles

1.- Los propietarios de construcciones y edificios deberán realizar en ellos los trabajos y obras necesarias de conservación o rehabilitación para mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en aplicación del Art. 86 LRAU, sin perjuicio de la exigencia de éstos deberes por cualquier otra legislación específica para la protección de intereses propios.

2.- En las urbanizaciones particulares, y en los patios, espacios libres mancomunados, y construcciones comunes los propietarios conservarán las calzadas, pavimentos, aceras, arbolado, mobiliario urbano, redes de distribución y servicio del alumbrado y todos los elementos que definen la urbanización primaria y secundaria. El propietario de cada parcela mantendrá las acometidas a su predio en perfecto estado y uso.

3.- A título ejemplificativo se entenderán como obras que afectan a condiciones:

- A) de seguridad: las necesarias para la estanqueidad contra el agua y la humedad, protección de su estructura frente al fuego y protección

contra las caídas en antepechos, barandillas y cerramientos. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores, y agua, en su caso, y pararrayos, en perfectas condiciones de seguridad contra el fuego o accidentes; así como las de gas o calefacción. Los elementos portantes y sustentantes de la estructura se protegerán contra la corrosión y demás agentes agresores así como contra las filtraciones en su cimentación. Los revestimientos, cubiertas y cerramientos, aleros, adornos y otros salientes del edificio se mantendrán en condiciones de seguridad para evitar el riesgo de su caída.

- B) de salubridad e higiene: manteniendo en buen estado físico y de uso las redes de servicio, instalaciones sanitarias, de humos y vibraciones, de ventilación e iluminación. Tanto el edificio como los espacios libres se conservarán en adecuado grado de limpieza contra los olores, las basuras, desperdicios, matojos, animales, insectos o epidemias que éstos puedan acarrear o provocar peligro de infecciones a las personas.
- C) de ornato: las que mantengan la fachada adecentada, limpia, pintada o revestida con materiales adecuados, así como los jardines, mobiliario, vallados, marquesinas y demás elementos privativos en el exterior o cerramientos visibles desde la vía pública.

En tales trabajos y obras se incluirán todas las necesarias tanto para asegurar la habitabilidad y el debido uso y funcionamiento del inmueble y sus instalaciones, como las obras de reposición, reparación o sustitución habituales de los mismos.

#### **Art. 84                    Límite del deber de conservación y rehabilitación**

Los propietarios de construcciones y edificios deberán soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación calculado conforme al Art. 88 LRAU, siendo a cargo del Ayuntamiento el exceso cuando el propietario lo solicite.

### **CAPÍTULO II: ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

**Art. 85**                    En cumplimiento de lo dispuesto en la LRAU el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, cuando los propietarios no cumplieren debidamente el deber legal de conservación y rehabilitación, deberá dictar Órdenes de Ejecución de obras de conservación o rehabilitación, de intervención, por motivos turísticos o culturales, de restitución de elementos catalogados, y de adaptación al ambiente.

#### **Art. 86                    Procedimiento**

**1.-** El procedimiento para dictar las órdenes de ejecución podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

**2.-** Formulada la petición, los Servicios Técnicos correspondiente practicarán la inspección oportuna y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- A) descripción de los desperfectos, deterioros o condiciones deficientes apreciados en la inspección, indicando las posibles causas de los mismos.
- C) obras y medidas necesarias para reparar las deficiencias antes mencionadas, y presupuesto estimado de las mismas.
- D) determinación del importe del límite del deber normal de conservación conforme al Art. 88 LRAU.
- D) determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

**3.-** Emitido el informe técnico el Alcalde formulará la propuesta de resolución y pondrá de manifiesto el expediente a los interesados, al efecto de que durante el plazo que se señale, mínimo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

**4.-** Presentadas las alegaciones y documentos considerados oportunos o transcurrido el plazo otorgado al efecto sin hacer uso del mismo por los interesados el Alcalde, previos los informes técnicos y jurídicos que considere convenientes, dictará la Resolución del expediente, con el siguiente contenido mínimo:

- A) Archivo del expediente, caso de no existir deficiencias, u orden al propietario de realizar las obras o trabajos que se indiquen en los informes técnicos municipales, necesarias para mantener las condiciones debidas.
- B) Presupuesto de las obras o trabajos.
- C) Plazos de comienzo y ejecución de las obras, a contar desde la notificación de la Resolución. En el plazo de comienzo el interesado deberá solicitar las ayudas económicas a que tenga derecho, prórroga del plazo, proponer alternativas técnicas o instar licencia de demolición.
- D) Apercebimiento a los propietarios de que transcurrido el indicado plazo sin haber ejecutado las obras injustificadamente, la Administración podrá optar entre la ejecución subsidiaria o imposición de multas coercitivas.

**5.-** Transcurridos los plazos otorgados de inicio y ejecución de las obras, los servicios técnicos emitirán nuevo informe para determinar el cumplimiento de lo ordenado. En el caso de incumplimiento injustificado el Alcalde, previa audiencia al interesado, optará entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de dictar orden de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar por el incumplimiento de la obligación de efectuar las obras de conservación y rehabilitación, en los términos exigible en la orden de ejecución.

### **CAPÍTULO III: RUINA**

**Art. 87** Cuando el coste de las obras de reparación o restauración supere el límite del deber normal de conservación en los supuestos y condiciones del Art. 90.1 LRAU procederá declarar la situación legal de ruina.

#### **Art. 88 Procedimiento**

**1.-** El procedimiento para declarar la situación legal de ruina podrá iniciarse de oficio mediante informe emitido por los técnicos municipales con el contenido previsto en el apartado siguiente, o por denuncia de cualquier interesado. Cuando se inicie a instancia de interesado acompañarán los datos de identificación del inmueble, de los ocupantes legítimos y de los titulares de derechos que consten en los Registros Públicos, e informe suscrito por técnico competente que determine los motivos de la ruina y la determinación de si es o no inminente y sus causas.

**2.-** Formulada la petición los servicios técnicos municipales practicarán la inspección del inmueble o construcción y emitirán informe, que deberá contener como mínimo:

- A) descripción de los desperfectos, deterioros o condiciones deficientes apreciados, indicando las posibles causas de los mismos.
- B) relación de las obras y medidas necesarias para restaurar o reparar las deficiencias y presupuesto estimado de las mismas; y, en su caso, si es necesario disponer medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos.
- C) determinación del importe del límite del deber normal de conservación conforme al Art. 88 LRAU.
- D) conclusión sobre la existencia de supuesto de situación legal de ruina; o, en su caso, determinación de obras de conservación o rehabilitación a realizar por orden de ejecución.
- E) propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación.
- F) existencia o no de amenaza de ruina inminente, proponiendo, en su caso, la adopción de aquellas medidas cautelares que se consideren



# AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

Plaça Major, 1 – 03420 Castalla (Alicante) CIF.: P-0305300-F  
Tfno.: 966 560 801 - 966 560 810 - Fax: 965 560 031 www.castalla.org

urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas, conforme al Art. 93 LRAU.

**3.-** Cuando de los informes técnicos se determine que existe amenaza de ruina inminente, sin perjuicio de seguir tramitando el expediente de ruina conforme a los artículos siguientes, el Alcalde acordará que se ejecuten las medidas cautelares propuestas.

**4.-** Emitido el informe técnico municipal se pondrá de manifiesto el expediente a los interesados definidos en la Ley, con traslado de los informes existentes, para que en un plazo mínimo de quince (15) días aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

**5.-** Transcurrido el plazo concedido, y previos los informe técnicos y jurídico que se estimen necesarios, el Alcalde dictara la Resolución definitiva que habrá de contener como mínimo los siguientes pronunciamientos:

- A) declarar si existe o no situación legal de ruina, de todo o parte, del inmueble o construcción.
- B) si existe ruina, acordar las medidas urgentes e imprescindibles para evitar eventuales daños físicos y mantenerlo en condiciones de seguridad si es edificio catalogado o en proceso de catalogación, y ordenar al propietario su obligación de rehabilitarlo, con expresión de las obras necesarias, o demolerlo a su elección, indicando el plazo de inicio de ejecución de una u otra acción, como el de finalización. El propietario en quince días deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento su elección.
- C) si no existe ruina ordenar las medidas pertinentes destinadas a mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, indicando las obras precisas.
- D) apercibimiento a los propietarios de que transcurridos los indicados plazos sin haber ejecutado las obras injustificadamente, la Administración podrá acordar la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA**

El Ayuntamiento promoverá la actualización y modificación de la presente Ordenanza para adaptarla a las nuevas necesidades y a la realidad social del tiempo en que hayan de aplicarse, así como a las nuevas disposiciones

normativas de rango superior que se promulguen sobre los aspectos que constituyen su objeto.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. PROCEDIMIENTOS EN TRÁMITE**

Las disposiciones establecidas en ésta Ordenanza no serán exigibles a aquellos procedimientos que se hubieren iniciado al amparo de la anterior normativa, concluyéndose de conformidad con ella, salvo desistimiento de quienes hubieran promovido la incoación de los mismos.

#### **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. DEROGACIÓN**

La entrada en vigor de la presente Ordenanza implica la derogación de las Ordenanzas municipales aprobadas anteriormente, en todo aquello que se oponga a ésta.

#### **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ENTRADA EN VIGOR**

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles a que se refiere el art. 65.2 en relación con el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez se haya publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.