

A. Urbanismo y planeamiento	VIII - 1
A.1.1. Régimen urbanístico del suelo. Disposiciones generales	VIII - 1
A.1.2. Régimen urbanístico del suelo. Clasificación del suelo	VIII - 3
A.2. Planeamiento urbanístico	VIII - 3
A.4.1. Gestión urbanística. Aspectos generales.....	VIII - 9
A.4.2. Gestión urbanística. Sistemas de actuación	VIII - 10
A.4.3. Gestión urbanística. Deberes de los propietarios.	VIII - 11
A.5.1. Disciplina urbanística. Licencias urbanísticas	VIII - 12
A.5.2. Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas.....	VIII - 14
B. Promoción del suelo	VIII - 17
B.1. El patrimonio municipal del suelo.....	VIII - 15
B.3. Viviendas de protección oficial y rehabilitación de edificios	VIII - 17
D. Promoción de polígonos industriales. Urbanización y parcelación de suelo industrial.....	VIII - 20
C.1. Transporte público	VIII - 21
C.2. Circulación vial	VIII - 22
C.3. Recogida y tratamiento de residuos y escombros	VIII - 23
C.4. Alumbrado	VIII - 24
C.5 Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento	VIII - 25
C.6. Mercados municipales	VIII - 27
C.7. Cementerios y servicios funerarios.....	VIII - 28

NORMATIVA APLICABLE:

A) EN MATERIA URBANÍSTICA:

1. ESTATAL:

- Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978. Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978. Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978. Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Tabla de Vigencias de los Reglamentos.
- Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Real Decreto 1093/1997 sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

2. AUTONÓMICA:

- Ley del Suelo de Extremadura (EN TRAMITACIÓN)
- Ley 13/1997 Reguladora de la Actividad Urbanística en Extremadura
- Decreto 76/1998 de Desarrollo de la Ley 13/1997.
- Ley 3/1995 de Fomento de la Vivienda en Extremadura.
- Decreto 115/1993 Delimitación de Áreas de Reparto y sobre Aprovechamientos.
- Decreto 187/1995 Atribuciones de los Órganos Urbanísticos de la Junta de Extremadura.
- Decreto 112/1997 Procedimiento de Aprobación de las Figuras de Planeamiento General.
- Decreto 46/1997 de Unidades Mínimas de Cultivo.

B) EN MATERIA DE VIVIENDA:

1. ESTATAL

- Real Decreto Ley 31/1978. Política de Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decreto 3148//1978. De Desarrollo del R.D. 31/1978.
- Real Decreto 2960/1976. Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.
- Decreto 2114/1968 de Reglamento para la Aplicación del Texto Refundido.
- Real Decreto 1186/1998. Medidas de Financiación en Materia de Vivienda.
- Real Decreto 1190/2000. Modificación ART. 14 del R.D. 1186/1998.
- Real Decreto 115/2001. Modificación del R.D. 1186/1998.
- Resolución 9 de abril de 2001 de la Secretaría de Estado de Infraestructura, de Modificación Tipos Intereses Préstamos.

2. AUTONÓMICA

- Ley 3/2001, de 6 de Abril, de Calidad, Promoción y Acceso a Vivienda.
- Decreto 195/1999, de 14 de Diciembre, Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.
- Decreto 162/1999. Regulación de Ayudas en Materia de Vivienda. Plan 99/03.
 - Decreto 227/00. Modificación Artículos del 162/99.
 - Orden de 16 de Febrero de 2001. Desarrollo del 162/99.
 - Decreto 58/01. Modificación artículos del 162/99.
- Orden de 24 de Febrero de 2000 de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte. Tramitación de Expedientes.

SERVICIOS MUNICIPALES

- ❖ Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local
- ❖ R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de Régimen Local
- ❖ Decreto de 17 de junio de 1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales
- ❖ Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad
- ❖ Decreto 2263/1974, de 20 de junio, Reglamento de Policía Mortuoria.
- ❖ Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de Enterramiento en Cementerios Municipales
- ❖ Ley 10/1988, de 21 de abril, de Residuos

VIII. URBANISMO Y SERVICIOS MUNICIPALES.**VIII.A. Urbanismo y planeamiento.****VIII.A.1.1. Régimen urbanístico del suelo. Disposiciones generales.****◆ Función social (art. 33.2 CE)**

La disponibilidad de un propietario sobre su terreno se ve limitada en función del interés de la colectividad (art. 12 y ss. Ley 6/1998)

Ser propietario no sólo otorga derechos, sino que también impone el deber de realizar las actividades urbanísticas de (art. 5 y ss. TR):

- * Costear y realizar, en su caso, la urbanización.
- * Ceder obligatoriamente los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas, sistemas generales y el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento.
- * Equidistribuir los beneficios y cargas del planeamiento.
- * Edificar, obteniendo la correspondiente Licencia.
- * Patrimonializar la edificación.

◆ No indemnizabilidad por la ordenación

- * En general, salvo algún caso concreto, la modificación del planeamiento o la redacción de un planeamiento nuevo no obliga a indemnizar a los propietarios afectados (art. 6 TR y art 2 Ley 6/1998).

◆ Utilización del suelo conforme a la ordenación.

- * No podrá usarse el suelo para usos distintos a los establecidos, salvo que se promueva y apruebe la correspondiente modificación de usos (art. 8 TR y 19 Ley 6/98).

VIII.A.1.2. Régimen urbanístico del suelo. Clasificación del suelo**◆Suelo urbano** (art. 8 Ley 6/98 y art. 10 TR)**◆** Los terrenos incluidos en el Planeamiento por contar con:

- * Acceso rodado
- * Abastecimiento de agua
- * Saneamiento
- * Suministro de energía eléctrica

◆ Los terrenos donde la edificación ocupe al menos 2/3 de la superficie apta para edificar**◆** Los que, estando incluidos en el Plan, lleguen a contar con los mismos elementos de Urbanización al desarrollarse el Planeamiento.**◆** SOLAR: Superficie de suelo urbano apto para ser edificado por contar con (art 14 TR):

- * La urbanización mínima regulada en el Plan.
- * Si no se concretase en el Plan deberá contar con: Acceso rodado; Abastecimiento; Saneamiento; Energía Eléctrica; Bordillo y Pavimento de Calzada.
- * Alineaciones y rasantes ajustadas en el Plan

◆ Suelo no urbanizable (art. 9 Ley 6/98)

- * Los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial (paisajístico, histórico, etc.).
- * Los que se incluyen en el Plan para preservar sus valores agrícolas, ganadero, forestal, paisajístico, etc.

◆ Suelo urbanizable (art. 10 Ley 6/98).

El suelo que no sea ni urbano ni no urbanizable,. La denominación "suelo apto para urbanizar" es idéntica a la del "suelo urbanizable".

VIII.A.2. Planeamiento urbanístico**◆ Planes estatales y autonómicos.*****Plan nacional de ordenación** (art 66 TR)

De competencia estatal, sirve para establecer las grandes directrices territoriales en todo el territorio nacional, junto con la integración del espacio nacional con el europeo.

Nunca ha llegado a redactarse y, una vez asumidas las competencias en materia de ordenación territorial por las CC.AA., parece pronta su desaparición.

*** Planes directores territoriales de coordinación** (art. 68 TR y art 9 y ss. RP)

De competencia autonómica. Pueden ser de ámbito supraprovincial, provincial o comarcal. Su objeto es establecer las directrices del desarrollo de un determinado territorio regional.

Cuando sea establecido un Plan Director, las Corporaciones Locales cuyos territorios resulten afectados deberán adaptar su ordenamiento urbanístico a las previsiones contenidas en dicho Plan.

Serán formulados según la normativa autonómica (art. 108 TR).

Apenas han contado con iniciativas de elaboración.

◆Planes locales (I)*** Plan general de ordenación urbana (PGOU)** (art. 70 TR, art. 14 RP, art. 72 TR, art. 19 RP)

❑ Concepto: figura de planeamiento local que abarca uno o varios términos municipales.

❑ Contenido :

- ✧ clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. (anteriormente el suelo urbanizable podía ser programado o no programado, esa distinción ya no existe)
- ✧ estructuración general del territorio.
- ✧ programación de dos etapas de cuatro años.
- ✧ establecimiento de las medidas de protección medio-ambientales y de edificaciones singulares.
- ✧ indicar las circunstancias que obligan a su revisión .

❑ Documentación mínima (art. 72.4 TR, art 37 RP):

- ✧ memoria y estudios complementarios
- ✧ planos de información y de ordenación
- ✧ normas urbanísticas
- ✧ programa de actuación
- ✧ estudio económico y financiero
- ✧ estudio abreviado de impacto ambiental. Exigible desde la entrada en vigor del decreto 45/91 de 16 de abril. Este estudio también es necesario en NNSS, PP y PE.

❑ Formulación (art 109 TR):

Corresponde a los ayuntamientos quienes, a su vez, podrán solicitarlo a la comunidad autónoma o a la diputación.

❑ Tramitación del PGOU de nueva redacción o revisión del existente:

✧ **Municipios mayores de 25.000 hab:** (art. 1 Decreto 112/97 Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, CVUT, en lo sucesivo. art. 114 TR)

- ✧ exposición al público (un mes como mínimo) de los trabajos cuando estén suficientemente desarrollados.
- ✧ estudio por parte de los servicios técnicos y del equipo redactor, de las alegaciones recibidas.
- ✧ aprobación inicial por el ayuntamiento, con anuncios en el DOE y en un periódico.
- ✧ exposición pública durante un mes como mínimo
- ✧ estudio de las alegaciones recibidas y aprobación provisional por el ayuntamiento. Envío del expediente a la junta.
- ✧ aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Junta de Extremadura.

✧ **Municipios menores de 25.000 hab:** (art. 1 Decreto 112/97 CVUT).

La tramitación es idéntica a la de los municipios mayores pero sin necesidad de realizar los pasos 1º y 2º.

❑ Tramitación de las modificaciones puntuales del PGOU (art. 128 TR y art. 2 Decreto 112/97 CVUT)

Se realizarán los mismos pasos que para la tramitación y aprobación de los nuevos PGOU, pero sin necesidad de dar los pasos 1º y 2º.

Cuando la modificación incremente el volumen edificable deberá preverse el incremento de espacios libres.

*** Normas complementarias (NNCC) (art. 74 TR y art 89 RP)**

Podrán redactarse NNCC para regular aspectos no previstos en el PGOU.

***Normas subsidiarias (NNSS)**

❑ **Concepto:** figura de planeamiento local que sustituye al PGOU en los municipios carentes de él. En la práctica sólo se diferencian del PGOU en que no incluyen ni el programa de actuación ni el estudio económico (art. 73 TR).

❑ Clases (art. 76 TR y art. 90 RP):

- ✧ NNSS ámbito provincial: de carácter supletorio para aquellos escasos municipios que carezcan de planeamiento.
- ✧ NNSS municipales

❑ Contenido (art 78 TR y art. 93 RP):

- ✧ clasificación del suelo en urbano urbanizable y no urbanizable.
- ✧ infraestructuras básicas y sistemas generales.
- ✧ definición del concepto de núcleo de población (fundamental para establecer las condiciones de edificación en suelo no urbanizable).
- ✧ asignación de usos e intensidades.
- ✧ delimitar los criterios a que se han de ajustar los planes parciales.
- ✧ normas urbanísticas.
- ✧ zonas de protección especial en suelo no urbanizable.
- ✧ plazos para el desarrollo de sus contenidos.

❑ Documentación mínima (art. 80.2 TR, art. 97 RP y art. 109 TR)

- ✧ memoria justificativa.
- ✧ planos de información y de ordenación.
- ✧ normas urbanísticas.
- ✧ plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

❑ Formulación: idéntica al PGOU**❑ Tramitación de nuevas NNSS o de modificaciones:** idem PGOU (arts. 1 y 2 Decreto 112/97 CvUT y arts. 114 y 128 TR)**★ Proyecto de delimitación de suelo urbano****❑ Concepto :** instrumento no de planeamiento sino meramente delimitador entre el suelo urbano y no urbanizable (art. 81 TR).

No es un auténtico plan, sino un simple medio de deslinde. Se trata de una figura en vías de extinción.

❑Contenido (art. 102 RP):

- ✧ delimitación entre suelo urbano y no urbanizable.
- ✧ alineaciones de la red viaria existente y de las calles que sean necesarias para completar la red.
- ✧ ordenanzas de la edificación.

❑Tramitación : idéntica a la de las NNSS.

◆ Planeamiento de desarrollo (I):*** Programas de actuación urbanística (PAU)**

❑ **Objeto:** son figuras de desarrollo del suelo urbanizable no programado que aún quede pendiente de desarrollar en los municipios con PGOU todavía no revisados desde la ley 6/98 (art. 82 TR, arts. 71 y ss. RP, art. 10 Ley 6/98 y DTª 1ª Ley 6/98) .

❑ **Contenido:**

- ✧ desarrollo de la estructura general de ordenación urbanística.
- ✧ usos, intensidades y aprovechamiento tipo.
- ✧ trazado de redes básicas de infraestructuras.
- ✧ división del territorio para el desarrollo en etapas mediante los correspondientes planes parciales. Estudio de detalle y proyectos de urbanización.

❑ **Formulación y tramitación** (arts. 111 y 115 TR):

Podrán ser formulados por ayuntamientos o adjudicatarios. Su tramitación es idéntica a la de las NNSS.

***Planes parciales (PP) (art. 83 TR)**

❑ **Objeto:** son figuras de desarrollo del PGOU o de las NNSS en el suelo urbanizable, o de desarrollo del PAU en el suelo urbanizable no programado (arts. 43 y ss RP y anexo RP).

❑ **Contenido** (arts. 45 y ss RP y anexo RP)

- ✧ usos pormenorizados y tipologías de edificación.
- ✧ división en unidades de ejecución, si procede.
- ✧ reserva de terrenos para zonas verdes
- ✧ reserva de terrenos para centros culturales y docentes.
- ✧ reserva de terrenos para templos y centros asistenciales.
- ✧ red viaria y de infraestructuras.
- ✧ evaluación económica de las obras de urbanización.
- ✧ plan de etapas, con plazos para su desarrollo.

❑ **Formulación y tramitación** (arts. 111, 116 y 118.b y 122 TR)

Podrán ser formuladas por ayuntamientos y particulares.

La tramitación será mediante aprobación inicial por el ayuntamiento, información pública, aprobación provisional por ayuntamiento y aprobación definitiva por ayuntamiento con informe no vinculante de la Junta (en municipios de más de 50.000 habs.) o por la Junta (en municipios menores de 50.000 hab.)

Existe un procedimiento abreviado de tramitación de PP cuando se inicie el expediente por la administración o por empresa con capital mayoritario público, con el fin de urbanizar o edificar viviendas de protección oficial.

◆ **Planeamiento de desarrollo (II):**

★ **Planes especiales (PE)**

❑ **Objeto:** son instrumentos de desarrollo de planes directores territoriales de ordenación, de PGOU o de NNSS, con objetivos específicos para la solución de problemas concretos que afecten un ámbito regional o local (arts. 84 a 90 TR y arts. 76 a 85 RP).

❑ **Clases**

✧ **De desarrollo de planes territoriales:**

- ✧ comunicaciones, infraestructuras básicas, etc.
- ✧ ordenación de recintos históricos, protección paisajística, del medio urbano, rural o natural, etc.
- ✧ otras análogas

✧ **De desarrollo de PGOU y NNSS (sin necesidad de PP):**

- ✧ desarrollo del sistema de comunicaciones y de espacios libres y dotacionales.
- ✧ ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos.
- ✧ de reforma interior en suelo urbano (PERI).
- ✧ de saneamiento.
- ✧ de mejora del medio urbano, rural y natural.
- ✧ otras análogas.

★ **PERI:** podrán tener por objeto actuaciones aisladas para resolución de problemas específicos del suelo urbano (circulación, estética, salubridad, creación de dotaciones, descongestión, etc.).

❑ **Formulación:** por las entidades locales y órganos competentes (art. 111 TR).

❑ **Tramitación:**

- ✧ Los PE que desarrollen Planes Territoriales se tramitarán como las NNSS (art. 115 TR).
 - ✧ los PE que desarrollen PGOU o NNSS se tramitarán igual que los PP (art. 116 TR).
- También les afecta el mismo procedimiento abreviado que se ha visto para los PP cuando se trata de promociones de VPO (art. 122 TR).

◆ **Planeamiento de desarrollo (III)**✱ **Estudios de detalle (ED)**

❑ **Objeto:** son instrumentos que complementan el PGOU, NNSS o PDSU (en suelo urbano) o el PP (en suelo urbanizable).

❑ **Contenido:** pueden redactarse para:

- ✧ reajustar alineaciones y rasantes
- ✧ ordenar volúmenes.

❑ **Formulación:** por el ayuntamiento o por los particulares (arts. 117 y 118 TR).

❑ **Tramitación:** aprobación inicial por el ayuntamiento, exposición pública y aprobación definitiva por el ayuntamiento (art. 140 RP).

✱ **Proyecto de urbanización (PU)**

❑ **Objeto:** se trata de un proyecto de obra para llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano y los PP en el suelo urbanizable (arts. 92, 117 y 118 TR y arts. 67 a 70 RP).

❑ **Formulación y tramitación:** idéntica a los ED

✱ **Catálogos**

❑ **Objeto:** relación de edificios, monumentos, jardines, parques o paisajes que hayan de ser objeto de especial protección (art. 93 RP92).

❑ **Formulación y tramitación:** se incluirán dentro del PGOU o NNSS y serán tramitados y aprobados conjuntamente con dicho planeamiento (arts. 86 y 149 RP).

VIII.A.4.1. Gestión urbanística. Aspectos generales**◆ Equidistribución de beneficios y cargas**

✱ Al desarrollar la ejecución del planeamiento debe tenerse en cuenta que ha de garantizarse la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados (art. 33.2 CE y art. 5 Ley 6/98).

✱ Los propietarios deben cumplir los deberes de: **CESIÓN** de terrenos para viales, dotaciones y aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento; **COSTEAR** la urbanización y **EJECUTAR** (en caso de actuación mediante iniciativa privada) dicha urbanización dentro de los plazos marcados en el Plan o en la Ley (art. 3 Ley 6/98, arts. 140 y ss. TR).

◆ **Sujetos:** La ejecución de los planes corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación al ESTADO, LAS CCAA, LAS EELL y LOS PARTICULARES (sean o no propietarios del suelo) (art. 4 Ley 6/98 y art. 141 TR).

◆ Requisitos para poder ejecutar el planeamiento:

✱ Que esté aprobado el instrumento de planeamiento más específico exigible según el tipo de suelo sobre el que se actúe.

✱ Que esté aprobado el Proyecto de Urbanización (o se apruebe simultáneamente con el de Edificación).

✱ Que esté delimitada la Unidad de Ejecución o Polígono sobre el que se vaya a actuar, salvo cuando se trate de desarrollar sistemas generales o se actúe sobre actuaciones aisladas.

◆ Unidades de ejecución (art. 144 TR y arts. 36 y ss. RGU):

✱ Se trata de áreas que se delimitan en el PGOU o en las NNSS o bien posteriormente en el propio Ayuntamiento, mediante Aprobación Inicial, exposición pública 15 días y Aprobación Definitiva.

✱ Han de ser zonas en las que se cumple el principio de equidistribución de cargas entre los propietarios afectados.

✱ Una vez delimitadas, se puede actuar mediante tres posibles sistemas de actuación :

✱ Por Compensación.

✱ Por Cooperación.

✱ Por expropiación

VIII.A.4.2. Gestión urbanística. Sistemas de actuación**★ Sistema de compesación:**

❑ **Concepto:** en este sistema los propietarios han de aportar los terrenos de cesión obligatoria (viales , zonas verdes, dotaciones , aprovechamiento admón, etc.) ; además, deben costear y ejecutar ellos mismos la urbanización (arts. 157 y ss. TR y arts. 157 y ss. RGU).

❑ **Junta de compensación :** asociación obligatoria de propietarios, que deberá contar con sus estatutos y bases de actuación, que deberán ser aprobados por el ayuntamiento. La junta se encarga de redactar los proyectos de compensación y de urbanización, contrata y supervisa la ejecución de las obras de urbanización.

❑ **Procedimientos abreviados:** en caso de acuerdo unánime entre todos los propietarios, podrán presentar conjuntamente para su aprobación los estatutos , las bases y los proyectos de compensación y de urbanización

En caso de un solo propietario no es necesaria la junta de compensación, pero si hay que redactar el proyecto de compensación.

★ Sistema de cooperación:

❑ **Concepto:** por este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y costean la urbanización, que es ejecutada por el ayuntamiento. Los gastos se distribuyen entre los propietarios en proporción a la superficie de terreno propiedad de cada uno (arts. 162 y ss. TR y arts. 186 y ss. RGU).

❑ **Reparcelación:** es necesaria la redacción de un proyecto de reparcelación, para equidistribuir beneficios y cargas, regularizar la configuración de las fincas y situar los terrenos que hayan de cederse (arts. 77 y ss. RGU).

★ Sistema de expropiación

Concepto: se anula la intervención de los propietarios mediante el ejercicio de la expropiación completa de todos los terrenos integrados en la unidad de ejecución (arts. 71 y ss. TR y arts. 194 y ss RGU).

❑ **Relación de afectados:** cuando se acuerde la ejecución del planeamiento mediante este sistema, deberá redactarse una relación de propietarios, con expresión de los bienes y derechos afectados con arreglo a la legislación de expropiación forzosa.

VIII.A.4.3. Gestión urbanística. Deberes de los propietarios.*** Deberes de los propietarios de suelo urbano. (art. 14 Ley 6/98)****□ Del suelo urbano consolidado por la urbanización:**

- ✧ completar la urbanización hasta que se alcance la condición de solar.
- ✧ edificar dentro de los plazos establecidos.

□ Del suelo urbano sin urbanización consolidada:

- ✧ ceder el terreno para viales, espacios libres, zonas verdes y dotación pública de carácter local.
- ✧ ceder el terreno para sistemas generales (travesías, parques urbanos, etc que sirvan a toda la ciudad).
- ✧ ceder el suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento para el ayuntamiento.
- ✧ equidistribuir beneficios y cargas.
- ✧ costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- ✧ edificar dentro de los plazos establecidos.

*** Deberes de los propietarios de suelo urbanizable (art. 18 Ley 6/98):**

Los mismos que los propietarios de suelo urbano sin urbanización consolidada y, además, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y el refuerzo o ampliación, si fuera necesario, de dichos sistemas.

*** Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable (art. 15 TR):**

No podrán destinarlos a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

*** Deber de conservación de las urbanizaciones (arts. 67 y ss RGU):**

Normalmente, una vez cedidas y recibidas por el ayuntamiento, el mantenimiento de las obras de urbanización correrá por cuenta de éste. no obstante, en los casos en que sea impuesto por el PGOU o las NNSS o por las bases del PAU, correrán por cuenta de los propietarios, que deberán integrarse en una entidad de conservación.

VIII.A.5.1. Disciplina urbanística. Licencias urbanísticas

◆ **Concepto:** autorización administrativa, reglada, que sirve para examinar el cumplimiento de la ordenación urbanística y el control de la titularidad dominical del solicitante.

◆ **Clases:**

★ **Licencia de obras e instalaciones** (art. 242 TR, art. 1 RDU, art. 21 RSCL y NNSS locales):

- ☐ de nueva planta.
- ☐ de ampliación.
- ☐ de reforma que afecte a la estructura o al exterior del edificio.
- ☐ de reforma que afecte la distribución interior.
- ☐ movimiento de tierra.
- ☐ de demolición de edificaciones.
- ☐ colocación de carteles y demás actos señalados en el plan.

★ **Licencia de uso:**

- ☐ parcelaciones urbanísticas.
- ☐ primera ocupación de edificios e instalaciones.
- ☐ modificación del uso de edificios.

★ **Licencia de apertura** (art. 22 RSCL):

Previa a la licencia de obra para autorizar emplazamiento de establecimientos industriales y mercantiles.

☐ **Tramitación:** (art. 9 RSCL, NNSS locales y art. 4 RDU).

- ✧ presentación en registro de la solicitud acompañada de proyecto, si fuera necesario.
- ✧ petición de informes a los servicios técnicos.
- ✧ subsanación de defectos, si procede.
- ✧ otorgamiento o denegación motivada en el plazo de un mes para obras menores y de dos para mayores

☐ **Caducidad:** en la licencia deben fijarse los plazos de iniciación, de interrupción máxima y finalización de las obras. La licencia caduca si se incumplen estos plazos (art. 35 TR).

☐ **Revocación:** el alcalde podrá suspender los efectos de una licencia y paralizar las obras cuando dicha licencia constituya una infracción urbanística grave. En el plazo de tres días pondrá el asunto en manos de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia y si su sentencia anula la licencia ésta se considera revocada y deberá solicitar el propietario nueva licencia, sin perjuicio de las indemnizaciones que fueran procedentes (arts 40 y 253 TR y art. 127 LJCA).

*** Disciplina urbanística. Obras sin licencia o sin cumplir las condiciones de la licencia (art. 248 TR):****❑ obras en ejecución:**

- ↯ Debe disponerse la paralización y abrir expediente.
- ↯ Debe adoptarse acuerdo:
- ↯ Si la obra es incompatible con la legalidad urbanística debe acordarse la demolición total o parcial.
- ↯ Si la obra fuera compatible debe concederse un plazo de dos meses al propietario para solicitar la licencia.
- ↯ Si la obra no se ajusta a las condiciones pedidas en la licencia debe concederse plazo al propietario para que proceda a su ajuste.

❑ obras terminadas (art. 249 TR):

Antes de que pasen cuatro años desde la total terminación de la obra, el ayuntamiento debe acordar:

- ↯ si la obra es conforme a planeamiento debe darse un plazo de dos meses al propietario para solicitar licencia.
- ↯ Si la obra es disconforme con el planeamiento habrá de ser demolida.

*** subrogación de la comunidad autónoma:**

Si el ayuntamiento no actuara respecto a las obras sin licencia, pasado un mes desde que fuera requerido para ello, será la comunidad autónoma quien adopte las medidas antes indicadas.

*** Obras sin licencia en zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable protegido (art. 255 TR):**

Se realizará la misma tramitación que si estuvieran en zonas distintas pero teniendo en cuenta que no existe plazo de cuatro años, es decir, no prescribe la acción para abrir el expediente.

VIII.A.5.2. Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas**◆ Inspección** (art. 260 TR):

El alcalde debe ejercer la inspección de las parcelaciones urbanas, de las obras y de las instalaciones que se realicen en todo el término municipal.

*** Infracciones** (art. 261 TR y arts. 51 y ss. RDU)

☐ **Concepto:** son las acciones y omisiones que vulneran las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico.

☐ **Clases:** son infracciones graves las que incumplan normas relativas a : parcelaciones ,usos, altura, volumen y situación de edificaciones, ocupación de parcela. Todo ello salvo que se demuestre escaso daño o riesgo (art 262 TR).

Son infracciones graves en todo caso las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y la realización de urbanizaciones sin plan y proyecto de urbanización.

Son infracciones leves el resto de infracciones.

*** Responsables** (art. 264 TR):

☐ de las obras sin licencia: promotor, contratista y técnico director.

☐ de las licencias que constituyan infracción grave: el técnico municipal que informe favorablemente y los miembros de la corporación que voten a favor sin que exista informe o cuando fuera desfavorable.

*** Sanciones** (arts. 261 a 275 TR):

☐ multa:

↗ Hasta el 5% del valor de la obra legalizable.

↗ Hasta el 30% del valor de la obra no legalizable.

☐ reparación de daños y perjuicios causados a la admón. O a terceros.

☐ demolición total o parcial (si fuera procedente).

*** Prescripción** (art. 263 TR):

☐ infracciones graves: cuatro años.

☐ infracciones leves: un año.

◆ Delitos urbanísticos (arts. 319 y 320 CP):

B. Promoción del suelo

- * realizar construcciones no autorizadas en viales, zonas verdes, dominio público o lugares de especial protección.
- * realizar construcciones no autorizables en suelo no urbanizable.
- * informar favorablemente licencias de obra sabiendo que constituyen infracción.
- * votar a favor de una licencia sabiendo que constituye infracción.

VIII.B. Promoción del suelo**VIII.B.1. El patrimonio municipal del suelo**

◆ **Concepto:** Terrenos que los ayuntamientos que cuenten con PGOU o NNSS tienen la obligación de obtener para poder regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento (art 276 TR).

◆ **Bienes integrantes** (art. 277 TR):

- * los terrenos municipales clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- * los terrenos o pagos obtenidos por cesión o expropiación.
- * los obtenidos al ejercer el derecho de tanteo y retracto.
- * los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que se adquieran con ese fin.

◆ **Destino:** los terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo pueden destinarse a (art. 280 TR):

- * construcción de viviendas de protección pública
- * otros usos de interés social.

VIII.B.2. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

* **Derecho de superficie** (arts. 287 a 290 TR):

☐ **Concepto:** facultad de edificar sobre la superficie del terreno perteneciente a un particular o a una administración con la reversión de lo construido al patrimonio del dueño del suelo al extinguirse el plazo pactado (75 años entre administraciones y 99 entre particulares, como máximo).

☐ **Gratuidad:** la cesión del derecho de superficie puede ser a título oneroso o gratuito, según convenio.

* **Derecho de tanteo y retracto** (arts. 291 y ss TR)

☐ **Concepto:** facultad que los ayuntamientos disponen para tener preferencia en la compra de suelos que hayan sido previamente incluidos en áreas concretas delimitadas en el PGOU, en las NNSS o posteriormente.

☐ **Tanteo:** preferencia junto con otros posibles compradores.

☐ **Retracto:** posibilidad de anular la venta realizada.

VIII.B.3. Viviendas de protección oficial y rehabilitación de edificios**◆ Viviendas de protección oficial de régimen general:**

- * Se trata de actuaciones para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 millones.
- * Según el promotor pueden ser :

☐ **Viviendas de promoción pública:** financiadas por el estado o la comunidad autónoma. Construidas sin ánimo de lucro.

☐ **Viviendas de promoción privada:** las promovidas por particulares para su venta o para propio uso.

*** Cuantías de las ayudas:**

- a) Préstamo por importe máximo del 80 % del precio de la vivienda y del 80% del precio del garage o anejos.
- b) Subsidiaciones de la cuota del préstamo entre el 5 y el 10% para ingresos familiares inferiores a 4,5 millones de ptas., con posibilidad de subsidio reforzado.
- c) Subvenciones y ayuda directa a la entrada, según nivel de ingresos y edad del solicitante.

*** Requisitos:**

- El precio de la vivienda no debe exceder del precio básico establecido según zona en que esté incluida
- No pueden superar los ingresos 5.5 millones para préstamos, 4,5 para subsidiaciones y 3,5 para subvenciones.
- No debe tenerse otra vivienda y debe dedicarse esta a domicilio habitual.

◆ Viviendas de protección oficial de régimen especial:

- ❖ Se trata de viviendas de bajo precio destinadas a personas con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 millones de ptas.
- ❖ Pueden ser de promoción pública o privada.
- ❖ **Cuantía de las ayudas:**
Idem Régimen General con distintas cuantías.
- ❖ **Requisitos:**
Los mismos que en el régimen general pero que la vivienda no supere el 90% del precio básico y los ingresos sean menores de 2,5 millones de ptas.

B. Promoción del suelo

◆ **Rehabilitación de viviendas:**

Para mejorar las condiciones de habitabilidad, distribución e instalaciones o para ampliación del espacio habitable.

★ **Requisitos:**

- ☐ domicilio habitual (excepto emigrantes).
- ☐ antigüedad mínima de 10 años.

★ **Ayudas:**

- ☐ préstamos hasta del 100 %. ingresos menores del 5,5 millones de pesetas.
- ☐ subvenciones: Según nivel de ingresos, edad y tipo de obras.

◆ **Rehabilitación de edificios:**

Para arreglo de cubiertas, estructuras y elementos comunes o remodelación de la superficie destinada a viviendas.

★ **Requisitos** : idem, que para la rehabilitación de viviendas.

★ **Ayudas** : idem, que para rehabilitación de viviendas.

◆ **Viviendas autopromovidas**

Viviendas promovidas por el propio usuario.

★ **Requisitos :**

- ☐ ingresos menores del 2,5 millones de ptas.
- ☐ ser propietario del solar o tener derecho a edificar.
- ☐ no tener otra vivienda ni haberla tenido en los dos años últimos.
- ☐ destinar la vivienda a domicilio habitual.
- ☐ La vivienda debe tener unas características determinadas.

★ **Ayudas :**

- ☐ subvención de 2.000.000 pts.
- ☐ abono de proyecto y dirección de obra, así como estudios y coordinación de seguridad.
- ☐ posible reducción de tasas de licencia de obra (convenio ayuntamiento).

◆ **Adquisición de viviendas ya construidas**

Existen ayudas a la adquisición de:

- ★ las viviendas VPO en segunda o posterior venta.
- ★ las viviendas libres con más de dos años de antigüedad o usadas que no superen los 120 metros cuadrados.

*** Requisitos :**

- ☐ no superar los 120 m² útiles.
- ☐ no superar el precio máximo de venta correspondiente a su zona y tipología.
- ☐ domicilio habitual y no poseer otra vivienda.
- ☐ celebrar contrato de compraventa antes de 2 meses.

*** Ayudas :**

- ☐ préstamo por importe hasta el 80% del valor de la vivienda.
- ☐ sólo si la vivienda es menor de 90 m² podrá optarse por:
 1. Subsidiación variable según ingreso y precio de la vivienda.
 2. Ayuda estatal directa a la entrada
- ☐ Subvención del 2% para menores de 35 años.

VIII.D. Promoción de polígonos industriales. Urbanización y parcelación de suelo industrial.

- * La sociedad Polígonos de Extremadura, S.A., sociedad pública, gestiona los convenios que se establezcan entre Ayuntamiento y Junta de Extremadura para la promoción de suelo industrial.
- * El Ayuntamiento debe contar con suelo de propiedad municipal clasificado o susceptible de ser clasificado como urbano y de uso industrial.
- * Por acuerdo de Pleno, se ceden dichos terrenos a la Junta y se establece el Convenio correspondiente.
- * Las gastos normales de las obras de urbanización corren por cuenta de la Junta. Son por cuenta del Ayuntamiento los gastos extraordinarios que sean necesarios para el desarrollo del Polígono.
- * Las parcelas resultantes salen a venta en subasta pública, a unos precios que oscilan entre las 2.500 y las 3.500 pts /m².

***Construcción de naves industriales**

- ☐ Un paso más en la promoción del desarrollo industrial local es el constituido por la construcción de naves industriales. La sociedad encargada de la gestión es Semilleros de Empresas S.A.
- ☐ La construcción puede realizarse en el suelo urbanizado por Polígonos de Extremadura. S.A. o en otros terrenos cedidos por el Ayuntamiento.
- ☐ Los gastos corren también por cuenta de la Junta y las naves serán ofrecidas en régimen de alquiler, aunque se estudia en la actualidad la posibilidad de que puedan ser adquiridas por los usuarios.

VIII.C.1. Transporte público

El transporte público de viajeros dentro del término municipal es una competencia atribuida a los ayuntamientos por la legislación.

Es de prestación obligatoria en los municipios de más de 50.000 habitantes, sin perjuicio de la facultad de delegación o asociación con otras administraciones.

Puede ser prestado en régimen de monopolio o de libre competencia.

En cuanto a las formas de gestión pueden ser:

- Gestión directa: Sociedad mercantil de capital íntegramente municipal
- Gestión indirecta: Por concesión administrativa o gestión interesada.

VIII.C.2. Circulación vial

Competencias en materia de ordenación del tránsito de peatones y vehículos

- * Direccionamiento de calles
- * Señalización de obligado cumplimiento, informativa y direccional
- * Limitaciones horarias de circulación
- * Medidas especiales para circulación de peatones, vehículos de transporte colectivo y/o medios alternativos: zonas de circulación lenta, zonas peatonales, carriles de autobuses, carriles de bicicleta, etc.
- * Itinerarios y paradas de transportes colectivos
- * Medidas especiales y licencias para el transporte de mercancías
- * Zonas de carga y descarga
- * Planes de aparcamiento, aparcamiento regulado y áreas de aparcamiento
- * Medidas especiales de circulación para actos, fiestas, etc.

Actuaciones en materia de regulación del tránsito de vehículos

- * Gestión de los sistemas de regulación de semáforos
- * Mantenimiento de la instalación semafórica

Actuaciones en materia de disciplina viaria

- * Velar por el cumplimiento de las normas de circulación
- * Gestión del sistema sancionador

Actuaciones en materia de seguridad viaria

- * Adecuación de los puntos de especial siniestralidad
- * Educación vial y campañas de sensibilización

VIII.C.3. Recogida y tratamiento de residuos y escombros**Competencias**

Se trata de un servicio de prestación obligatoria en todos los Municipios, independientemente del número de habitantes. Sin embargo el tratamiento de los residuos solo es obligatorio en los municipios de más de 5.000 habitantes.

No obstante, aunque se trate de una competencia típicamente municipal, existe en esta materia competencia tanto estatal como autonómica.

La Administración del Estado tiene competencia para:

- * la elaboración de planes nacionales de residuos.
- * la autorización de traslados de residuos desde o hacia terceros países no pertenecientes a la Unión Europea.
- * la inspección derivada de éste régimen de traslados.

Las Comunidades Autónomas tienen competencia para:

- * la elaboración de planes autonómicos de residuos .
- * la autorización, vigilancia e inspección de las actividades de producción y gestión de residuos.

Las Entidades Locales son competentes para:

- * la gestión de residuos urbanos.
- * la recogida, transporte y eliminación de los residuos urbanos.

Formas de gestión del servicio

Este servicio puede prestarse directamente por la Entidad Local o bien de forma indirecta.

La gestión directa puede hacerse por alguna de las siguientes formas:

- * Gestión por la Corporación, con o sin órgano especial de administración.
- * Sociedad privada municipal.
- * Organismo autónomo (local)

La gestión indirecta de este servicio puede llevarse acabo por alguna de las siguientes formas:

- * Concesión
- * Arrendamiento
- * Concierto
- * Gestión interesada

VIII.C.4. Alumbrado

El alumbrado público es una competencia clasificada como obligatoria por la normativa vigente.

La prestación de este servicio no puede ser gravada por tasas.

Implantación

Ha de ser objeto de un proyecto técnico, que será licitado de acuerdo con uno de los procedimientos de contratación fijados.

Si las obras de alumbrado son de primera implantación, cabe la opción para el ente local de cobrar contribuciones especiales con los límites establecidos por la normativa.

Mantenimiento

La conservación puede ser hecha por el mismo ayuntamiento o mediante concesión. Ha de responder tanto al mantenimiento preventivo como a la reparación por averías o similares.

El ayuntamiento debe fijar los criterios que han de regir la prestación del servicio en cuanto a horas e intensidad del alumbrado para evitar consumos innecesarios o una iluminación deficiente.

VIII.C.5 Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento

Entre los servicios obligatorios cuya prestación está asignada a los municipios se encuentra el de suministro domiciliario de agua potable, calificado como “esencial” en la L.B.R.L. y de “asistencia vital” por la S.T.S. de 28 de Mayo de 1.991 (arts. 85 y 96 LBRL, art. 6º RD 1138/90)

◆Elementos integrantes del sistema de abastecimiento de aguas de consumo público***Infraestructuras**

- ☐ Captación
- ☐ Impulsión
- ☐ Conducción en alta
- ☐ Potabilización
- ☐ Deposito
- ☐ Red de distribución domiciliaria o red en baja

***Financiación**

- ☐ Las obras de infraestructura de abastecimiento en “alta” suelen ser financiadas con apoyo de las Comunidades Autónomas o bien por agrupaciones de municipios (Mancomunidades).
- ☐ Las obras de infraestructura en “baja” o domiciliaria son financiadas por los entes locales, sin perjuicio de que puedan obtener subvenciones a tal fin.

*** Competencias**

El municipio ejercerá en todo caso, competencia en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de suministro de aguas.

*** Formas de gestión**☐ **Directa:**

- ✧ La propia entidad
- ✧ Organismo autónomo local
- ✧ Sociedad mercantil cuyo capital social sea íntegramente público.

☐ **Indirecta:**

- ✧ Concesión
- ✧ Gestión interesada
- ✧ Concierto
- ✧ Arrendamiento

✳ Abastecimiento domiciliario

Es un servicio mínimo obligatorio que han de prestar todos los municipios por sí o asociados. No es separable del concepto global de suministro de agua potable y debe entenderse que la obligación municipal se extiende tanto al suministro “en alta” como al domiciliario o “en baja”.

Todo ello sin perjuicio de la colaboración económica de otras Administraciones y de la consideración de las aguas como de dominio público estatal (arts. 25 y 26 LBRL y Ley de Aguas).

✳ Criterios para la fijación de precios**☐ Gastos de primer establecimiento**

- ✧ Tasa de conexión a la red - Forma parte del sistema de precios del Contrato.
- ✧ Fianza - Tiene por objeto garantizar las responsabilidades pendientes del abonado al finalizar el contrato.

☐ Conceptos cobratorios**✧ Periódicos:**

- ✧ Precio del agua.- En concepto del agua consumida, y expresado en pesetas/m³
- ✧ Cuota de servicio.- En concepto de disponibilidad de caudales a la acometida en el inmueble del abonado, y expresada en pesetas por cantidad fija periódica, proporcional a los caudales contratados o diámetro del contador y por tipo de contrato.
- ✧ Cuota de mantenimiento.- En concepto de conservación y/o reparación del contador propiedad del abonado y expresada en pesetas por una cantidad fija periódica proporcional al diámetro del contador. Este concepto solamente se acreditará cuando el gestor preste este servicio.
- ✧ EL IVA.- Cuando proceda
- ✧ Los impuestos.- Los impuestos sobre consumo y saneamiento del agua establecidos por los administradores en cada momento

✧ No periódicos

Otros conceptos aprobados por las Administraciones.

Para la regulación de la organización del servicio, contratación del suministro, fijación de precios y aplicación de tarifas, la entidad local deberá aprobar una Ordenanza, con los requisitos y tramitación prevista al efecto en la normativa de régimen local.

VIII.C.6. Mercados municipales**Competencia**

Los Ayuntamientos tienen competencias para intervenir las actividades de sus administrados en materia de subsistencias, entre otras, para asegurar el abasto de los artículos de consumo de primera necesidad. Al amparo de esta potestad/obligación tradicionalmente los Ayuntamientos han venido siendo competentes para el establecimiento de los mercados de abastos. Se trata, pues de un servicio de prestación obligatoria en los municipios de más de 5.000 habitantes. No obstante las nuevas técnicas y sistemas de distribución de alimentos han venido a dejar en suspenso esta obligación municipal, por cuanto la iniciativa privada ha asumido la iniciativa de implantación de una red de establecimientos de alimentos de primera necesidad que hacen poco rentable la instalación y mantenimiento de este servicio.

Formas de gestión del servicio

Este servicio puede prestarse directamente por la Entidad Local o bien de forma indirecta, en cualquiera de las formas establecidas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

VIII.C.7. Cementerios y servicios funerarios

La existencia de cementerio municipal es obligatoria en todos los municipios, independientemente de su número de habitantes.

La Ley de Sanidad atribuye a las Corporaciones Locales las competencias sobre el control sanitario de los cementerios y la policía sanitaria mortuoria.

Es obligatoria la existencia de empresa funeraria, privada o municipal, en las poblaciones de más de 10.000 habitantes, la cual deberá disponer de los siguientes medios:

- * Personal idóneo suficiente, dotado con prendas exteriores protectoras.
- * Vehículos para el traslado de cadáveres, acondicionados para cumplir esta función.
- * Fétretos y demás material fúnebre necesario.
- * Medios precisos para desinfección de vehículos, enseres, ropas y demás material.