



Nº DE EXPEDIENTE

SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA: SEGREGACIONES Y COMPLEJOS INMOBILIARIOS

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE:	DNI:
---------	------

ACTUANDO EN SU PROPIO NOMBRE.
 EN REPRESENTACIÓN DE ... (se justifica la representación)

NOMBRE:	DNI:
---------	------

DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

MEDIO: Correo Postal Correo Electrónico

DOMICILIO:	C.P.:
------------	-------

LOCALIDAD:	PROVINCIA:
------------	------------

TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
-----------	---------------------

2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

TÍTULO DE LA OBRA:

DIRECCIÓN:

LOCALIDAD:	PROVINCIA:
------------	------------

REF. CATASTRAL	<input type="text"/>
----------------	----------------------

DIRECCIÓN:

LOCALIDAD:	PROVINCIA:
------------	------------

REF. CATASTRAL	<input type="text"/>
----------------	----------------------

DIRECCIÓN:

LOCALIDAD:	PROVINCIA:
------------	------------

REF. CATASTRAL	<input type="text"/>
----------------	----------------------

3. TIPO DE ACTUACIÓN DECLARADA (MARCAR CON UNA X)

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

ACTOS NO CONSTRUCTIVOS:

- Constitución y modificación de complejos inmobiliarios o división horizontal
- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos
 - Con agregación previa de terrenos
 - Con agregación de parte de terrenos a colindantes

4. DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA (MARCAR CON UNA X)

SE DEBERÁ ENTREGAR UNA COPIA EN PAPEL Y UNA COPIA DIGITAL DE CADA DOCUMENTO

EN TODOS LOS CASOS:

- Justificación de la REPRESENTACIÓN: personal, sociedades, comunidades de vecinos, ...
- Justificación del pago de autoliquidación de TASAS e impuestos
- Licencias u otras autorizaciones previas existentes sobre el/ los inmuebles

PARA CONSTITUCIÓN Y MODIFICACIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS:

- MEMORIA descriptiva y planos de los inmuebles actuales y futuros
- Escritura de propiedad previa de complejo inmobiliario o división horizontal (cuando exista)
- Nota simple informativa actualizada expedida por la oficina correspondiente del Registro de la Propiedad de la finca o fincas actuales (original).
- Información gráfica y de georeferenciación en soporte digital (Fichero GML) de las fincas resultantes

PARA SEGREGACIONES, DIVISIONES Y PARCELACIONES:

- MEMORIA descriptiva y planos de las parcelas actuales y futuras
- Nota simple informativa actualizada expedida por la oficina correspondiente del Registro de la Propiedad de la finca o fincas actuales (original).
- Información gráfica y de georeferenciación en soporte digital (Fichero GML) de las fincas resultantes

EN OTROS CASOS:

- Licencia o declaración responsable de obras, en el caso de querer materializar físicamente la división
- _____
- _____

5. SOLICITA

Se solicita, por parte de la persona firmante, le sea otorgada la pertinente licencia urbanística constitución o modificación de complejos inmobiliarios segregación, división o parcelación de terrenos, según la documentación que acompaña a la presente solicitud.

En Almanza, a ____ de _____ de 20__

Fdo.: _____

EXCMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMANZA

AVISO LEGAL

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, esta Administración le informa que los datos de carácter personal que se obtengan de su solicitud serán incorporados y tratados de forma segura y confidencial en los correspondientes ficheros. La recogida y tratamiento de estos datos tiene como fin el ejercicio por parte de esta Administración de las funciones y competencias atribuidas legalmente, incluidas las relativas a la comunicación, notificación y cualquier otra actuación que se derive de las relaciones jurídico-administrativas llevadas a cabo en esta Administración y de las que usted sea titular; así como la formación y mantenimiento de los propios ficheros. Si lo desea, puede acceder a los datos facilitados, así como de solicitar, en su caso, su rectificación, oposición o cancelación, dirigiendo una comunicación escrita a esta Administración.

INSTRUCCIONES

1. DATOS DEL SOLICITANTE

Datos personales del solicitante, así como de su representado, en su caso, así como los datos para la notificación durante el proceso de resolución de la licencia, que podrá realizarse por correo postal o electrónico.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Datos generales de la obra como son un título, que deberá ser lo más descriptivo posible, así como la dirección con la referencia catastral de todos los inmuebles que se vean afectados.

3. TIPO DE ACTUACIÓN DECLARADA

Clasificación de la actuación, de entre los actos recogidos en el Artículo 288 del reglamento de urbanismo de Castilla y León, según el cual estos se someten al trámite de licencia urbanística.

4. DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA

EN TODOS LOS CASOS:

1. Para la justificación de la representación se deberá entregar:

- REPRESENTANTE PERSONAL: justificación de la representación mediante documento firmado por ambas partes.
- SOCIEDADES: Acreditación de la personalidad del interesado mediante original de la escritura pública de constitución de la sociedad y fotocopia para su compulsión.
- COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: Acreditación de la representación mediante original y fotocopia del acta de nombramiento del mismo para su compulsión.

2. Justificación del pago de autoliquidación de TASAS e impuestos: La autoliquidación será realizada por el personal del Ayuntamiento, en el que se incluirán tanto las tasas municipales como la garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición, según Disposición Adicional Séptima de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y su pago se justificará mediante comprobante del ingreso de la autoliquidación en cuenta bancaria.

3. Licencias u otras autorizaciones previas existentes sobre el inmueble: Se deberán aportar todas las licencias, tanto de obra como medioambientales, u otras autorizaciones existentes, con el fin de poder comprobar la legalidad del mismo, su uso, sus condiciones constructivas, así como de las actividades que él se realicen.

PARA CONSTITUCIÓN Y MODIFICACIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS:

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA** que contenga al menos los siguientes apartados:

- 1- Agentes intervinientes
- 2- Descripción del inmueble o inmueble matriz, incluyendo la superficie, linderos, dimensiones, construcciones existentes, y características topográficas cuando tengan incidencia. Cuando sobre ellos exista ya un complejo inmobiliario o división horizontal, se deberán describir tanto los inmuebles privativos como los comunes, y los coeficientes de participación.
- 3- Descripción de los inmuebles resultantes, tanto los inmuebles privativos como los comunes, incluyendo la superficie, linderos, dimensiones, construcciones existentes, y características topográficas cuando tengan incidencia, y los coeficientes de participación.
- 4- Justificación urbanística y normativa del complejo inmobiliario, de acuerdo al tipo de suelo, para todos los inmuebles resultantes. Cuando se creen o modifiquen viviendas o inmuebles con cualquier tipo de uso o actividad que necesite licencia municipal, se debe acompañar la presente solicitud con el correspondiente proyecto de un técnico competente, justificando la habitabilidad y cumplimiento de la normativa sectorial de los inmuebles.
- 5- Planos a escala adecuada de la situación y superficie de los inmuebles originales y de los resultantes, así como las plantas, alzados (o fotografías) y secciones que permitan conocer los datos precisos de las construcciones existentes, al objeto de poder determinar la posibilidad de realizar el complejo inmobiliario.
- 6- Información gráfica y de georreferenciación de los inmuebles resultantes.

2. Escritura de propiedad previa de complejo inmobiliario o división horizontal (cuando exista)

3. Nota simple informativa actualizada expedida por la oficina correspondiente del Registro de la Propiedad de la finca, fincas o inmuebles actuales (original).

4. Información gráfica y de georeferenciación en soporte digital (Fichero GML) de las fincas resultantes en formato según normas de Catastro.

NOTA: Las características de los inmuebles, tanto originales como resultantes, debe hacerse en base a una medición y observación real, y en caso de encontrarse discrepancias relevantes entre lo reflejado por catastro y la realidad medida, debe subsanarse antes de la solicitud de la constitución o modificación del complejo inmobiliario, o sino la licencia se dará condicionada a la misma.

NOTA: La presente licencia se rige, además de por la normativa propiamente urbanística, por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en especial su artículo 26) y por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en especial su artículo 24).

PARA SEGREGACIONES, DIVISIONES Y PARCELACIONES:

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA** que contenga al menos los siguientes apartados:

- 1- Agentes intervinientes
- 2- Descripción de la parcela o parcelas matriz, incluyendo la superficie, linderos, dimensiones, construcciones existentes, y características topográficas cuando tengan incidencia. Cuando antes de la segregación se pretenda realizar una agrupación de varias parcelas, de deberá realizar también la descripción detallada de la finca resultante.
- 3- Descripción de la parcela o parcelas resultantes, incluyendo la superficie, linderos, dimensiones, construcciones existentes, y características topográficas cuando tengan incidencia.
 - En caso de existir construcciones, se deberá justificar también su superficie ocupada y coeficiente de ocupación, los posibles retranqueos y el fondo, la edificabilidad o intensidad de uso, ... de cada parcela, para comprobar que las parcelas resultantes no superan la edificabilidad permitida.
 - En caso de que se segreguen fincas que no cumplen las condiciones de parcela mínima pero que se agregan a una colindantes, se debe indicar la finca a la que se agrega así como sus condiciones tras la agregación.eu
- 4- Justificación urbanística y normativa de las parcelas resultantes, de acuerdo al tipo de suelo, para todas las fincas resultantes. Cuando se modifiquen viviendas o inmuebles con cualquier tipo de uso o actividad que necesite licencia municipal, se debe acompañar la presente solicitud con el correspondiente proyecto de un técnico competente, justificando la habitabilidad y cumplimiento de la normativa sectorial de los inmuebles.

5- Planos a escala adecuada de la situación y superficie de las parcelas originales y de las resultantes, así como las plantas, alzados (o fotografías) y secciones que permitan conocer los datos precisos de las construcciones existentes, al objeto de poder determinar la posibilidad de realizar la segregación.

6- Información gráfica y de georreferenciación de las parcelas resultantes.

2. Nota simple informativa actualizada expedida por la oficina correspondiente del Registro de la Propiedad de la finca, fincas o inmuebles actuales (original).

3. Información gráfica y de georeferenciación en soporte digital (Fichero GML) de las fincas resultantes en formato según normas de Catastro.

NOTA: Las características de las parcelas, tanto originales como resultantes, debe hacerse en base a una medición y observación real, y en caso de encontrarse discrepancias relevantes entre lo reflejado por catastro y la realidad medida, debe subsanarse antes de la solicitud de la segregación, división o parcelación, o sino la licencia se dará condicionada a la misma.

NOTA: Según la normativa actual, para poder llevar a cabo una segregación, división o parcelación de una finca, las parcelas resultantes deben cumplir con la superficie fijada como parcela mínima en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes que no cumplen con esta condición se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie mayor y formar una nueva finca.

Según la normativa, se fijan las siguientes **parcelas mínimas** para cada tipo de suelo:

- CH_ Casco histórico: superficie de 70m² y lindero a vía pública de 6m.
- CT_ Casco tradicional: superficie de 100m² y lindero a vía pública de 6m.
- NT_ Núcleo tradicional: superficie de 70m² y lindero a vía pública de 6m.
- RE_ Residencial Unifamiliar: superficie de 150m² y lindero a vía pública de 6m.
- RU_ Rustico: superficie genérica de 2.000m² y de 4 hectáreas (40.000m²) en parcelas concentradas

EN OTROS CASOS:

1. Cuando se pretendan realizar obras que materialicen la separación de los nuevos inmuebles o parcelas creadas, se deberá de tramitar la correspondiente licencia o declaración responsable de obras.

EFFECTOS

En relación con su solicitud de licencia de obras, se le comunica que se llevaran a cabo las siguientes actuaciones:

1. Cuando la documentación presentada esté incompleta o presente deficiencias formales, se le requerirá para que la subsane en un plazo de diez días prorrogable.
2. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, emitirán informe pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.
3. Así mismo, cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y estos no se hayan entregado, se remitirá copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses.
4. La solicitud de licencia urbanística será resuelta, y notificada al interesado, dentro de un plazo de tres meses, sin contar los plazos para la subsanación de deficiencias, períodos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias y plazos para la concesión de otras autorizaciones o emisión de informes preceptivos.
5. En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia, y esta legitima a su solicitante SQLQ para realizar los actos de uso del suelo autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.
6. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los siguientes plazos:
 - a) Plazo de inicio: de uno a seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - b) Plazo de finalización: de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - c) Plazo de interrupción máxima: de seis a doce meses.

Previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia, estos plazos pueden ser ampliados mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística. Incumplidos los plazos antes citados y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento podrá iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

7. Una vez iniciadas las obras, el Ayuntamiento, dentro de sus competencias para ejercer la inspección urbanística, podrá revisar las obras, y en caso de que estas no se ajusten a las condiciones establecidas en la licencia, proceder a la paralización de las mismas, con carácter inmediatamente ejecutivo, el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad y el inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.