

**TITULO 1**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPITULO 1**  
**VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL**



## TÍTULO I

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO I

##### VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

###### Art. 1.1.1 OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Villanueva de Gállego y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.

2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Villanueva de Gállego.

3. La revisión y adaptación del anterior Plan General se lleva ahora a cabo en cumplimiento de lo establecido en su articulado, al darse las circunstancias recogidas como determinantes de una posible revisión, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

###### Art. 1.1.2 VIGENCIA DE LAS NORMAS DEL PGOU

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el Art. 68 de la Ley Urbanística de Aragón; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS), Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo (L5/99), y sus disposiciones reglamentarias o de aquellas normas que las sustituyan o complementen.

###### Art. 1.1.3 REVISIÓN DEL PGOU

1. El PGOU deberá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:

a) Cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:

- Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Villanueva de Gállego y que así lo dispongan o lo hagan necesario.
- Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

b) Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial o industrial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.

3. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

#### **Art. 1.1.4 MODIFICACIÓN DEL PGOU**

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.

b) Los reajustes puntuales y de pequeña entidad que la ejecución del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, con un límite del 5% de su superficie, y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres de uso público.

c) La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas Normas.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 73.2 de la LUA o de aquella que la sustituya.

#### **Art. 1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL**

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en el Capítulo IV del TRLS (Art. 133, 134.1 y 136.2) y Capítulo V de la L5/99 (art. 67 a 70).

#### **Art. 1.1.6 REFERENCIAS NORMATIVAS**

En todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan.

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO II**  
**RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

- SECCIÓN 1ª      DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO
- SECCIÓN 2ª      DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU
- SECCIÓN 3ª      DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO



## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### SECCIÓN 1ª

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

##### Art. 1.2.1 ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

##### Art. 1.2.2 SISTEMAS GENERALES

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de su clasificación, son destinados a establecer los elementos dotacionales públicos estructurantes del desarrollo urbano. Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y IV de estas Normas.

##### Art. 1.2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafadas en planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título IV de estas Normas:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquellas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Se diferencia el suelo urbano consolidado y no consolidado.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público y de los terrenos afectos a la Defensa Nacional.
- c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

##### Art. 1.2.4 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para la áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y urbano, están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

- a) De carácter dotacional público:
  - Red viaria, comunicaciones y transportes
  - Espacios libres, parques y jardines públicos
  - Servicios e infraestructuras urbanas
  - Equipamientos públicos

b) De carácter privado:

- Residencial
- Productivo agropecuario o industrial
- Servicios terciarios
- Equipamientos privados

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.

#### Art. 1.2.5 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Normas para las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. EN EL SUELO URBANO:

a) Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma, o bien, una ordenación detallada para desarrollo directo mediante proyectos de urbanización y reparcelación.

En las fichas de las unidades de ejecución se nombra, con carácter orientativo, la necesidad de tramitar un estudio de detalle. Este se redactará en el supuesto de que hubiera sobrevenido alguna circunstancia en la que se requiera ajustar determinados parámetros, dentro de las limitaciones establecidas para los estudios de detalle.

Además de las zonas anteriores, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado las Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado (A.P.A.I.) que son aquellos ámbitos incorporados por contar con planeamiento de desarrollo aprobado antes de la entrada en vigor de la revisión del plan general, cuando queden pendientes de cumplimiento deberes de cesión o distribución de cargas y beneficios.

Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

B. EN EL SUELO NO URBANIZABLE:

Suelos no urbanizables (SNU) en los que se delimitan zonas expresivas de la razón de su clasificación, ya se haya adoptado ésta en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de sus posibilidades de explotación de recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, por ser necesarios para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios.

a) En los suelos no urbanizables de tipo especial (SNUE) sometidos a algún régimen de protección de entre los considerados en el art. 22 del Reglamento de desarrollo de la L5/99 (D52/02), son de aplicación preferente las normas de rango superior, respecto a las cuales las Normas de este Plan General tienen carácter subsidiario y complementario en todo cuanto no se contradiga con aquellas.

b) En los restantes suelos no urbanizables, considerados de tipo genérico (SNUG), el Plan General regula de modo directo y finalista los usos del suelo y la edificación, y constituye la referencia en cuanto a las normas aplicables a los suelos urbanizables hasta que no sean desarrollados.

C. EN EL SUELO URBANIZABLE:



a) *Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZ)*, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

b) *Suelos urbanizables no delimitados (SUND)* de carácter residual, respecto a los cuales se establecen parámetros generales para su eventual desarrollo urbano, señalando las condiciones bajo las que se admite en ellos delimitar sectores, a desarrollar posteriormente del mismo modo que los urbanizables delimitados directamente por el Plan General.

2. Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- Zona 1: residencial en casco consolidado
- Zona 2: residencial de baja densidad
- Zona 3: productiva de uso industrial
- Zona 4: productiva de servicios terciarios
- Zona 5: equipamientos y servicios
- Zona 6: espacios libres y zonas verdes

## SECCIÓN 2ª

### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU

#### Art. 1.2.6 COMPETENCIAS

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

#### Art. 1.2.7 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

#### Art. 1.2.8 FIGURAS DE PLANEAMIENTO

a) *Planes Parciales* de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.

b) *Planes Especiales*, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

#### Art. 1.2.9 FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

- a) *Estudios de Detalle*, como complemento del PGOU o de los Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de los Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el establecimiento o ajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación geométrica de volúmenes.
- b) *Ordenanzas Especiales*, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- c) *Catálogo* de bienes y elementos de interés como complemento del Plan General, donde se contengan relaciones de edificaciones, elementos y conjuntos urbanos o naturales, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de especial protección.

### SECCIÓN 3ª

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### Art. 1.2.10 OBJETO

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación del TRLS y de la normativa urbanística autonómica, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración y las condiciones de ejecución de la urbanización.

##### Art. 1.2.11 CONDICIONES PREVIAS A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano y otros con finalidades específicas para desarrollo de sistemas generales y de otra clase de suelo.
2. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, o bien directamente mediante proyectos específicos, cuando tales sistemas se encuentren integrados en Unidades de Ejecución o en Sectores de suelo urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales. En el caso de Sistemas Generales no adscritos, se podrán desarrollar por Plan Especial o por Proyecto de Urbanización según lo establecido en el Art. 97.2 de la LUA.
3. De acuerdo con el articulado de la L5/99 y LS/76 y sus desarrollos reglamentarios, las Unidades de Ejecución se delimitarán:
  - En suelo urbano, a través del Plan General.
  - En suelo urbanizable, las Unidades de Ejecución se delimitarán de modo simultáneo o sucesivo a la aprobación definitiva de los planes parciales.
4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Quinto de la L5/99: compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento con la delimitación de la unidad de ejecución, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la L5/99.

##### Art. 1.2.12 REPARCELACIÓN

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento conforme a las propias Normas del Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de la primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y siempre que así se declare por el Ayuntamiento, en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de ejecución delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de lo apartados b) y c) del citado artículo 73.
4. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 125 y ss. de la L5/99, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.
5. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 129 de la LUA.

#### **Art. 1.2.13 PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso sometidos a licencia urbanística.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables hasta que no estén aprobados los correspondientes Planes Parciales de los sectores definidos en este PGOU.
3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones aplicables, en especial en las fijadas por este PGOU. El régimen de las parcelaciones, otorgamiento de licencias, procedimiento y admisión de las parcelaciones pretendidas estarán sujetos a lo prescrito en el Capítulo IV del Título Sexto de dicha Ley.
4. En los términos de la Disposición Transitoria sexta de la L5/99, las parcelaciones rústicas se regirán por lo establecido en la legislación agraria. Los notarios y registradores harán constar la condición de indivisibles en la descripción de las fincas situadas en suelo rústico en las que se hayan autorizado edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, con el trámite señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística.
5. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesariedad de la licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de innecesariedad de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento.



**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO III**  
**INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

- SECCIÓN 1ª      DISPOSICIONES GENERALES
- SECCIÓN 2ª      PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS
- SECCIÓN 3ª      PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
- SECCIÓN 4ª      PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES



## CAPÍTULO III

### INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### SECCIÓN 1ª

##### DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1.3.1 CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización y de obras ordinarias
- b) De edificación
- c) De actividades e instalaciones

#### Art. 1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes con 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.

4. Las obras conceptuadas como menores no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, bastando con la presentación por el promotor de una documentación sustitutiva con plano de emplazamiento y memoria que sitúen y describan las obras, hagan plenamente comprensible su alcance y naturaleza, así como su plazo de ejecución y su presupuesto.

5. 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 previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.

#### SECCIÓN 2ª

##### PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

#### Art. 1.3.3 DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en lo que se refiere al trazado urbano y redes de infraestructuras, las determinaciones correspondientes de estas Normas en suelo urbano y las de la concreción física de los Planes Parciales y Especiales. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el Capítulo I, Título Tercero de la L5/99 y en el Título VIII, arts. 159 a 163 del Reglamento Urbanístico D52/02.

2. Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el art. 98 de la L5/99 para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

#### Art. 1.3.4 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en el Art. 97 de la L5/99, y artículos correlativos del Reglamento Urbanístico D52/02, así como a las condiciones fijadas en el Art. 6 del Decreto 15/1991 de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística o normativa que lo modifique o sustituya.

2. De conformidad con ello, y a los efectos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación al organismo competente de la comunidad autónoma.
- b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (entidades gestoras de carreteras y de cuenca hidrográfica).
- c) Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.
- d) Que, salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el cincuenta por ciento (50%) del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

#### Art. 1.3.5 CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

##### Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la Poligonación Municipal (Coordenadas UTM absolutas).

##### Criterios de Diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, a parte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

1. *Abastecimiento de agua potable.* En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.
2. *Saneamiento.* Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. El diseño de las nuevas redes será separativo con doble acometida.



Los efluentes tendrán las características indicadas en el Art. 3.5.10 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

3. *Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión.* El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable.

No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo.

Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales, en este caso se ejecutarán preferentemente subterráneos.

4. *Alumbrado público.* Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público:

Iluminación media horizontal	Zona Urbana	30 lux
	Zona Residencial Unifamiliar	15 lux
	Zona verde	15 lux
	Zona Industrial	25 lux
	Vial principal	30 lux
Uniformidad global de la calzada		$\geq 0,4$
Uniformidad longitudinal del carril de circulación	Vial normal	$\geq 0,5$
	Vial principal	$\geq 0,7$

5. *Viarío.* Sus características se ajustarán a lo previsto en los Art. 2.2.31 y ss.

6. *Zonas verdes.* Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

1. Preservar el arbolado existente.
2. Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).
3. Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada.

7. *Red de riego.* La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

- La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.
- No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.
- Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.
- Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

		Red	Accesorios
Tramo de conexión		PEAD PE100 PN16	Latón
Red primaria		PEAD PE100 PN16	Latón
Red secundaria	Bocas de riego	PEBD PE40 PN10	
	Red de distribución	PEBD PE40 PN6	Plástico

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

1. Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.
2. Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 mm o superior, Como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.
3. Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.
  - Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 mm.

- Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/sg.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/sg.

8. *Telecomunicaciones.* Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

9. *Otras instalaciones.* Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

#### Art. 1.3.6 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

1. La aceptación por parte del Ayuntamiento de la obra urbanizada se realizará previo ofrecimiento formal de cesión, instancia en el registro municipal por parte del interesado, acompañada de los siguientes documentos:

- a) CERTIFICADO FINAL DE OBRA firmado por la Dirección de Obra, acreditando que el proyecto se ha ejecutado tal y como fue aprobado por el Ayuntamiento y justificando las posibles modificaciones introducidas.
  - b) PLANOS DE FINAL DE OBRA: *AS BUILT* en papel y soporte digital de la exacta situación de todos los elementos de la urbanización, incluida la señalización, mobiliario urbano, redes de riego y elementos vegetales de las zonas verdes.
  - c) CONTROL DE CALIDAD: Expediente completo de la documentación generada.
  - d) REDES DE SERVICIOS: Certificado de conformidad de las Compañías: Escrito de cada Compañía de Servicio conforme su red se ha construido según el proyecto, comprobada in situ y, en consecuencia, la Compañía la incorpora a su propia red de distribución para mantenerla y dar servicio de acuerdo con las dotaciones previstas.
  - e) ALUMBRADO PÚBLICO: Documentación acreditativa del proceso de legalización y puesta a punto. Es decir: Proyecto de legalización visado ó Memoria técnica de diseño, Certificado del instalador, Certificado de inspección de la ECA, Pólizas de contratación de la Compañía suministradora de energía eléctrica a nombre del Ayuntamiento.
  - f) JARDINERÍA: Los servicios municipales realizarán las pruebas de funcionamiento de la red de riego y probará el buen estado de las plantaciones. El promotor realizará, a su nombre, todas las gestiones para la conexión a las distintas redes y correrá con todos los gastos hasta el momento de la recepción de la obra, en el que se efectuará un cambio de nombre.
2. Recepción parcial: Se podrá admitir la recepción parcial de la obra o de una zona de la obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- a) La parte que se pretende ceder puede funcionar independientemente (accesos, servicios, señalización,...).
  - b) Se pueden adaptar las condiciones de Seguridad y Salud al nuevo ámbito de la obra. (La propuesta habrá de ratificarse por el director de la obra y el coordinador de seguridad y salud, conjuntamente).
  - c) Las obras que falten por ejecutar no afecten a la funcionalidad del viario (mobiliario, arbolado,...).

### SECCIÓN 3ª

#### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

##### Art. 1.3.7 DEFINICIÓN, Y CLASES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss. de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes
- b) Obras de demolición
- c) Obras de edificación de nueva planta

##### Art. 1.3.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según

afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.
- Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

f) Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

#### Art. 1.3.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

**Art. 1.3.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN**

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

**SECCIÓN 4ª****PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES****Art. 1.3.11 DEFINICIÓN**

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.

**Art. 1.3.12 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

**Art. 1.3.13 CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

1. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc, justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

2. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m<sup>2</sup>; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

3. La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el Art. 2.1.4 de estas Normas.



**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO IV**  
**INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO**

- SECCIÓN 1ª LICENCIAS URBANÍSTICAS
- SECCIÓN 2ª INFORMACIÓN URBANÍSTICA





## CAPÍTULO IV

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

#### SECCIÓN 1ª

#### LICENCIAS URBANÍSTICAS

##### Art. 1.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de la L5/99, las actuaciones relacionadas en sus artículos 166 y 172, que de modo general se definen como cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes. La enumeración anterior no es de carácter limitativo, por lo que el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 (apartados 2, 3 y 4) del TRLS, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes regladas o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la Defensa Nacional.

3. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en la legislación urbanística y de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

##### Art. 1.4.2 TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación
- b) De obras de edificación
- c) De obras de urbanización y otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividad clasificada, apertura u ocupación
- e) De instalaciones

##### Art. 1.4.3 LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el Art. 1.2.13 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.

d) Certificación catastral de titularidad.

e) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá también concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios de las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

5. Declaración acreditativa de la *innecesariedad de licencia de parcelación*.

Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.

b) Certificación catastral de titularidad.

c) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate

#### Art. 1.4.4 LICENCIAS DE OBRAS

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2ª y 3ª del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del Art. 1.4.1.

2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que tienen carácter de obra **mayor** aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

3. Se entiende que, en principio, son de tipo **menor** las obras con un presupuesto de ejecución material inferior a doce mil euros en que concurran las siguientes circunstancias:

a) Serán de tipo menor las obras de duración inferior a un mes que afecten a infraestructuras públicas con carácter puntual, para simple mantenimiento o reparación, sin modificar sustancialmente el esquema de funcionamiento de los servicios públicos.

b) También serán calificables de obras menores en edificios las actuaciones de duración inferior a tres meses que no alteren su configuración volumétrica, aspecto externo ni usos existentes, limitándose a la conservación, mejora o reparación de elementos tales como acabados decorativos, pinturas, cielorrasos, sanitarios, carpinterías e instalaciones domésticas.

c) Se excluyen de la calificación de menores aquellas obras en edificios que afecten a su estructura o cimentación, a las instalaciones comunes de edificios colectivos más allá de la mera conservación, o las que exijan ocupar, en suelo o en vuelo, la vía pública.

#### **Art. 1.4.5 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. Las obras de urbanización ligadas a las operaciones de transformación urbanística de los suelos se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, ligado al previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir de día siguiente a la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

#### **Art. 1.4.6 LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el Art. 1.3.4

d) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el Art. 1.4.17.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

- f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
- h) Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.

**Art. 1.4.7 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

**Art. 1.4.8 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS**

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del Art. 1.3.10, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

**Art. 1.4.9 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

**Art. 1.4.10 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta

causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquéllas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### **Art. 1.4.11 REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS**

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación, con independencia de que experimenten los procesos de revisión oportunos, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

#### **Art. 1.4.12 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN**

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 196 de la L5/99.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento dentro de los plazos establecidos en la LUA, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 197 de la L5/99.

#### **Art. 1.4.13 DEMOLICIONES**

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista par el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

#### **Art. 1.4.14 EXCAVACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA**

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su

caso, asó como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

**Art. 1.4.15 LICENCIAS DE OBRAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización o actuaciones provisionales, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sea de aplicación.

**Art. 1.4.16 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

1. Requiere licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el Art. 1.3.11, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La 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 y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

**Art. 1.4.17 RESOLUCIÓN ÚNICA**

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

**Art. 1.4.18 LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

## SECCIÓN 2ª

### INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### Art. 1.4.19 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el Art. 1.1.5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

a) Consulta directa del planeamiento

b) Consultas previas

c) Informes urbanísticos

#### Art. 1.4.20 CONSULTA DIRECTA

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

**Art. 1.4.21 CONSULTAS PREVIAS**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables genéricos o no delimitados, el Art. 4.3.11 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

**Art. 1.4.22 INFORMES URBANÍSTICOS**

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

**Art. 1.4.23 SEÑALAMIENTO O VERIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES**

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.



**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO V**  
**DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES**

- SECCIÓN 1ª DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
- SECCIÓN 2ª CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES
- SECCIÓN 3ª INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO
- SECCIÓN 4ª ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES



## **CAPÍTULO V**

### **DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES**

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

###### **Art. 1.5.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

###### **Art. 1.5.2 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Sexto de la L5/99 y artículo 19.1 de la Ley 6/98:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

###### **Art. 1.5.3 ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN**

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 182 de la LS/76 y 246.2 del TRLS, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas Normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

**Art. 1.5.4 CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN**

Cuanto se establece en la presente Sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

**SECCIÓN 2ª****CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES****Art. 1.5.5 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. *Vallado*: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Art. 3.6.19 de las presentes Normas.
2. *Tratamiento de la superficie*: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.
3. *Limpieza y salubridad*: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

**Art. 1.5.6 DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:
  - a) De descanso y estancia de personas
  - b) De recreo para la infancia
  - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**SECCIÓN 3ª****INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO****Art. 1.5.7 INFRACCIONES**

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 203 y ss. de la L5/99 y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.
2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada en la legislación vigente.

**Art. 1.5.8 DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS**

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Art. 1.5.9 ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCIÓN**

De conformidad con el artículo Capítulo V, Sección 1ª de la L5/99, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Art. 1.5.2 de estas Normas.

**SECCIÓN 4ª****ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES****Art. 1.5.10 PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA**

Procederá las declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Capítulo V, Sección 2ª de la L5/99. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

**Art. 1.5.11 OBRAS DE REPARACIÓN**

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

**Art. 1.5.12 BIENES CATALOGADOS**

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

**Art. 1.5.13 OBLIGACIÓN DE DEMOLER**

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

**Art. 1.5.14 DECLARACIÓN DE RUINA**

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

**Art. 1.5.15 EXPEDIENTE CONTRADICTORIO**

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el número 4 del artículo 183 de la LS/76, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO VI**  
**RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**





## CAPÍTULO V

### RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

#### Art. 1.6.1 GENERALIDADES

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 70 de la LUA, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano y urbanizable se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo.

#### Art. 1.6.2 EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS DE FUERA DE ORDENACIÓN

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los Art. 1.3.8 a Art. 1.3.10. de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

#### Art. 1.6.3 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

**Art. 1.6.4 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 16.4 de la LUA.