

TITULO I  
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

## CAPITULO PRIMERO

### Vigencia, efectos y contenido de las N.S.M.

#### Art. 1.1.1. NATURALEZA, AMBITO Y ANTECEDENTES DE LAS N.S.M.

1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, es la ordenación integral del municipio de Barbastro, incluidos los núcleos de Burceat y Cregenzán, y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamientos previstos para su desarrollo, las Normas delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2.- La Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de 1.969 se ha llevado a cabo en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo, que impuso a los Ayuntamientos la obligación de adaptar los Planes Generales a la nueva Ley, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

3.- La posibilidad de adaptación de los Planes Generales mediante una Norma Subsidiaria de Planeamiento se contempla en el Real Decreto-ley 16/1.981, de 16 de Octubre.

4.- Este documento tiene, por tanto, carácter de Norma Subsidiaria de Planeamiento, no ha sido redactado con carácter provisional en suplencia de un P.G.O.U., y adapta sus determinaciones a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril y los Reglamentos que la desarrollan.

#### Art. 1.1.2. VIGENCIA DE LAS N.S.M.

1.- Las Normas Subsidiarias entran en vigor desde

la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2.- Las Normas Subsidiarias revisan y sustituyen plenamente al precedente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Barbastro, aprobado el 17 de Febrero de 1.969 por la Comisión Provincial de Urbanismo, el cual queda derogado para dicho ámbito, a la entrada en vigor de las presentes Normas, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión, aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados a las presentes N.S.M. según lo estableció en el Título IV de estas Normas.

Art. 1.1.3.

REVISION DE LAS N.S.M.

1.- Con independencia de lo dispuesto en el Art. 1.1.2, las N.S.M. podrán ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:

a) Circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinados por causas como:

- Entrada en vigor de un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Barbastro y que así lo disponga o lo haga necesario.

- Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a agricultura, industria, transportes y comunicaciones, defensa, etc.

b) Constatación de la existencia de divergencias importantes entre los datos básicos de población y actividad tomados como hipótesis en las N.S.M. y la evolución del municipio.

c) Agotamiento de la capacidad del suelo industrial o residencial 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 formación de las N.S.M.

Art. 1.1.4. MODIFICACION DE LAS N.S.M.

1.- Se entiende por modificación de las N.S.M. toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el Art. anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las N.S.M. por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán, en principio, modificaciones de las N.S.M.:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas, reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las N.S.M. se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones de las presentes Normas según cual sea su objeto.

4.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las N.S.M., así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar las N.S.M.

Art. 1.1.5. EFECTOS DE LA APROBACION DE LAS N.S.M.

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias

producirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstas en el Capítulo Tercero del Título I de la Ley del Suelo. Los efectos de las N.S.M. sobre los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación se registrarán por los artículos siguientes:

Art. 1.1.6.

#### SITUACIONES FUERA DE ORDENACION.

1.- A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que las propias N.S.M. o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que de las N.S.M. se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes N.U. con los de dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por las N.S.M. o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas Urbanísticas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las N.S.M., o en los planes de desarrollo de las mismas que establezcan medidas especiales de protección.

Art. 1.1.7.

#### EFFECTOS DE LA CALIFICACION COMO FUERA DE ORDENACION.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1. d) del artículo 1.1.6.

Art. 1.1.8.

#### CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

1.- Los distintos documentos de las N.S.M. integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias N.S.M., y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.- En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las N.S.M. se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Información o Memoria informativa (Tomo I)

En este documento queda reflejada la realidad urbanística del territorio municipal y de la que parten las N.S.M. para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la reproducción de la situación fáctica a 31 de Diciembre de 1.982.

b) Memoria justificativa (Tomo II)

En ella se señalan los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de las N.S.M. en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas interpretaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Normas urbanísticas (Tomo III)

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Barbastro. Prevalecen sobre los restantes documentos de las N.S.M., para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio

de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Aragón.

d) Catálogos de protección del patrimonio histórico

(Capítulo Segundo, Título VI, Tomo III)

Acredita la identidad de los bienes protegidos y precisa el régimen especial que les es de aplicación, prevaleciendo en caso de duda, y salvo simple error u omisión comprobables, sobre las especificaciones grafiadas en los planos correspondientes.

e) Planos de información (Carpeta 1, legajo planos)

Constituyen el documento gráfico que complementa la Información o Memoria informativa del Tomo I.

f) Planos de ordenación (Carpeta 2, legajo planos)

Contienen y expresan gráficamente las determinaciones normativas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

Art. 1.1.9.

INTERPRETACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- La interpretación de las N.S.M. corresponde al Ayuntamiento de Barbastro, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Aragón, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación de las N.S.M. más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

CAPITULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

## CAPITULO SEGUNDO

### Régimen del suelo, desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias Municipales

#### SECCION 1ª.

##### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO

Art. 1.2.1.

DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA.

Las Normas Subsidiarias Municipales, contienen las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, en proporción no inferior a cinco (5) metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.

Art. 1.2.2.

CLASIFICACION DEL SUELO.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las N.S.M. para las distintas areas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que las N.S.M. mantienen ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los tipos siguientes:

- Suelo no urbanizable de protección del regadío (SNU-PR).

- Suelo no urbanizable de protección de los sistemas naturales. (SNU-PSN)

- Suelo no urbanizable simple. (SNU)

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de ordenación nº. 1 (Clasificación del Suelo).

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

b) El suelo urbanizable se caracteriza por estar destinado por las N.S.M. a ser soporte del crecimiento urbano previsto.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de ordenación nº. 4 (Zonificación), y el detalle de su tipología en el plano nº. 10. Su régimen jurídico figura en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la Ciudad a la entrada en vigor de las N.S.M. y aquellas otras que, por la ejecución de éstas, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimitan en los planos de ordenación nº. 4 y ss., y se regula específicamente en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Art. 1.2.3.

#### SISTEMAS GENERALES.

Comprenden esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por las N.S.M. al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en los planos de ordenación correspondientes.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales, se regulan en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Art. 1.2.4.

#### DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA.

1.- Mediante la calificación las N.S.M. 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 las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano, sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2.- Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Comunicaciones y transportes.
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos, se regulan en el Título II de estas Normas Urbanísticas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentren. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en los planos de ordenación nº. 4 y ss.

Art. 1.2.5.

DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA.

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las N.S.M. en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes areas:

A) En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las N.S.M. para la zona de que se trate.

b) Areas de planeamiento diferenciado (APD), caracterizadas por incorporar a las N.S.M., con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior, aprobada o en trámite de aprobación.

c) Areas de planeamiento remitido (PR, PT, ED). Son aquellas para las que las N.S.M. contienen, o bien, la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien, la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle.

B) En el suelo urbanizable:

Sectores de suelo urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

C) En el suelo de sistemas generales:

Las N.S.M. remiten la realización de determinados

elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figuran en los planos 4 y ss. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos IV y V.

#### SECCION 2ª.

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS N.S.M.

##### Art. 1.2.6. COMPETENCIAS.

1.- El desarrollo y la ejecución de las N.S.M. corresponde al Ayuntamiento de Barbastro, sin perjuicio de la participación de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes N.U.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Aragón, corresponderá 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 las N.S.M. persiguen.

##### Art. 1.2.7. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS N.S.M.

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las N.S.M. se agrupan en dos especies:

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

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentación que se señala en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

##### Art. 1.2.8. FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

a) Planes Parciales de Ordenación, directamente 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.

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, las propias N.S.M. o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento de las N.S.M. o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle la previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por revisión expresa de las N.S.M., bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

A los efectos de estas N.S.M., se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en las N.S.M., como complemento de ellas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres:

1.- Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad se han catalogado todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2) Cada unidad registrada contiene los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

3) El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

### SECCION 3ª.

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Art. 1.2.10.

#### OBJETO.

Con el fin de garantizar la ejecución del planeamiento y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto por el mismo mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, será de aplicación general lo dispuesto en el Título III de la Ley del Suelo sobre Ejecución de los Planes de Ordenación y el desarrollo reglamentario concordante.

Art. 1.2.11.

#### CONDICIONES PREVIAS A TODA ACTUACION URBANISTICA.

Previa a la ejecución del planeamiento serán requisitos indispensables:

1) La aprobación de los instrumentos de desarrollo propios de cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable; Planes Especiales que podrán ser de Reforma Interior u Ordenación de Detalle para el suelo urbano; o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

2) Delimitación de polígonos y unidades de actuación: De conformidad con los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo y la Sección 3ª. del Capítulo Segundo del Título I del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen las N.S.M.

3) Fijación del sistema de actuación:

a) La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes N.S.M., y cuando éstas no lo indicaren, lo fijarán según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

b) La determinación del sistema, cuando no se contenga en las presentes N.S.M. o en las aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4) Obligación de respetar el orden de prioridades:

La ejecución del planeamiento se realizará de acuerdo con un orden de prioridades establecido en función de las necesidades públicas.

5) Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por las N.S.M., las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3. del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en los números 2 y 3 del presente artículo.

Art. 1.2.12.

REPARCELACION.

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 al aprovechamiento establecido por las N.S.M., en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme a las propias N.S.M.

2) Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al N.S.M., con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3) La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 99.3. b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al 15 por ciento (15%) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

4) No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y 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 actuación delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5) Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6) Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en las Normas Subsidiarias que se ejecuten. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Art. 1.2.13.

#### PARCELACIONES URBANISTICAS

1) Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por las N.S.M.

2) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en estas N.S.M.

3) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas N.S.M.

CAPITULO TERCERO  
INSTRUMENTOS DE EJECUCION

## CAPITULO TERCERO

### Instrumentos de ejecución

#### SECCION 1ª.

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Art. 1.3.1. CLASES DE PROYECTOS.

La ejecución material de las determinaciones de las N.S.M. y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

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

1.- Se entiende por Proyecto Técnico aquel 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, Planos y Presupuestos, 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 los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma de Aragón.

3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por 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.- 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 la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

## SECCION 2ª.

### PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 1.3.3.

#### DEFINICION, CLASES Y CARACTERISTICAS GENERALES

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la practica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las N.S.M., y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los Planes Parciales. También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el Capítulo séptimo, Título I, del Reglamento de Planeamiento (RP).

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

3.- Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono o unidad de actuación de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda

todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Art. 1.3.4.

#### APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-ley 16/1.981, de 16 de Octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

3.- El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4.- Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5.- Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6.- Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

### SECCION 3ª.

#### PROYECTOS DE EDIFICACION

Art. 1.3.5.

##### CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION

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 N.U., las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Art. 1.3.6.

##### 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, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, 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 y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o 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 las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando afectando a su conjunto, no llega

a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.

- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas a régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento, como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

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 la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la 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 afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Art. 1.3.7.

#### OBRAS DE DEMOLICION

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

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 1.3.8.

#### OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Comprende los tipos siguientes:

a) 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.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volúmen construído o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 1.3.9.

#### DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS

La que señalen para cada caso las Normas de Control y Calidad del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y cuanto estime oportuno el Ayuntamiento.

#### SECCION 4ª.

#### PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Art. 1.3.10.

#### DEFINICION Y CLASES

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas, otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Art. 1.3.11.

#### CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANISTICAS

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán

a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 1.4.5. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

#### SECCION 5ª.

#### PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

##### Art. 1.3.12. DEFINICION

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

##### Art. 1.3.13. CONDICIONES DE PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre tramitación de Licencias y Control Urbanístico, prevista en el artículo 1.4.5. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO CUARTO

INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

## CAPITULO CUARTO

### Intervención municipal del uso del suelo

#### SECCION 1ª.

##### ALCANCE Y FORMAS

#### Art. 1.4.1. COMPETENCIA MUNICIPAL.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

#### Art. 1.4.2. FORMAS DE INTERVENCION.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- A) Licencias urbanísticas.
- B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- C) Inspección urbanística.

#### SECCION 2ª.

##### LICENCIAS URBANISTICAS

#### Art. 1.4.3. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

1) Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera 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 e instalaciones o la modificación de los existentes.

2) La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Barbastro, aun cuando las actuaciones sujetas efecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio

público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Art. 1.4.4. OBRAS CON LICENCIAS URBANISTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.

Art. 1.4.5. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase, serán objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica de Aragón.

Art. 1.4.6. LICENCIAS DE PARCELACION

1.- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 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 de las N.S.M. sobre las 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 las N.S.M. les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes 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 inaprovechables según las condiciones señaladas por las N.S.M.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

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

4.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretende realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la Cédula Urbanística de cada parcela resultante.

5.- 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 resultare lagalizable.

6.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan

parcelaciones y reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Art. 1.4.7.

#### LICENCIA DE OBRAS.

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 artículo 1.4.3. de este Capítulo.

Art. 1.4.8.

#### LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION.

1.- Las obras de urbanización 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 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.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de 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. 1.4.9.

#### LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION.

1.- 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 al 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 unidad de actuación 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 cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, 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.

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

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

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere del artículo 1.4.5., podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Art. 1.4.10.

LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA.

1.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así se prevea en la Ordenanza Especial mencionada en el artículo 1.4.5., pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado

y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Art. 1.4.11.

#### CONTROL DE LOS PROYECTOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Art. 1.4.12.

#### SILENCIO ADMINISTRATIVO

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

a) Bien declarar imponible el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3. de la Ley del Suelo.

b) Bien por tener expedida licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Art. 1.4.13. TRANSMISION DE LICENCIAS DE OBRAS

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito 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 ambas partes. 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. 1.4.14. MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 1.3.2. apartado 4 requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 1.4.15. CONTROL DE LA EJECUCION 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 del 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 replanteo 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 de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en la Ordenanza especial de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare 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. 1.4.16.

#### 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 seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de 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 seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 1.4.12.

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

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

2.- 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.

3.- 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.

Art. 1.4.17. REVOCACION 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 cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Art. 1.4.18. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS

1.- Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 1.4.16. revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

2.- En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del artículo 1.4.16. , así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

Art. 1.4.19. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

La realización de los actos contemplados en el artículo 1.3.10. , de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Art. 1.4.20. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo

1.3.12. , 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 licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4.- Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

#### Art. 1.4.21.

#### LICENCIAS DE OCUPACION O FUNCIONAMIENTO

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos 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 y la apertura 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 la acreditación o cumplimentación

de 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) Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) 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.

d) 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.

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

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

g) 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 se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 1.4.12. de estas Normas.

5.- La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6.- 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 resultare ilegal o concurren 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 cláusula de la instalación o edificio afectados.

#### SECCION 3ª.

##### ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Art. 1.4.22.

##### OBJETO Y EFECTOS

1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

#### SECCION 4ª.

##### INSPECCION URBANISTICA

Art. 1.4.23.

##### ORGANIZACION Y FUNCIONES DE LA INSPECCION

La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico regulará la organización y funciones de la inspección Urbanística del Ayuntamiento.

SECCION 5ª.

INFORMACION URBANISTICA

Art. 1.4.24. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 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.
- d) Cédulas urbanísticas.

Art. 1.4.25. CONSULTA DIRECTA

1.- Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante de las N.S.M. y de los instrumentos de desarrollo de las mismas en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las N.S.M. y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados 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 relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o 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 incribirán 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. 1.4.26.

#### CONSULTAS PREVIAS

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 1.4.27.

#### INFORMES URBANISTICOS

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:4000, como mínimo, de las N.S.M., o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Art. 1.4.28.

#### CEDULAS URBANISTICAS

1.- Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1:4000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales. Se expedirán, además, de oficio, en los supuestos a que se refiere el artículo 1.4.6. de estas Normas Urbanísticas.

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.- El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Art. 1.4.29.

#### CONSULTAS QUE REQUIEREN INTERPRETACION DEL PLANEAMIENTO

Quando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organó municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos a las N.S.M. o instrumento afectado.

CAPITULO QUINTO

DEBERES DE CONSERVACION  
DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

## CAPITULO QUINTO

### Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles

#### SECCION 1ª.

##### DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

#### Art. 1.5.1. OBLIGACIONES DE CONSERVACION

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

#### Art. 1.5.2. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

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. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 5ª. , repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas Urbanísticas.

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 equipararán a las urbanizaciones particulares.

3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Art. 1.5.3.

#### CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

1.- A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos

de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) Las condiciones señaladas en el apartado 1 anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Art. 1.5.4.

COLABORACION MUNICIPAL

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b), del artículo 1.5.2, rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2, b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Art. 1.5.5.

ORDENES DE EJECUCION PARA LA CONSERVACION

1.- Aun cuando no se deriven de las presentes N.S.M. ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, 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 a) de este artículo podrá imponerse la 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 se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremen-

to del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art. 1.5.6.

#### CONTRIBUCION DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACION

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de 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 locaticia y, particularmente, del artículo 110 de la Ley Arrendamientos Urbanos.

### SECCION 2ª.

#### CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Art. 1.5.7.

#### DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA

La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Art. 1.5.8.

#### ALCANCE DE LA CATALOGACION

1.- La catalogación como interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la Sección 5ª. de este Capítulo e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

2.- La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulare El Ayuntamiento.

3.- Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo que se determine, a contar desde la fecha de inclusión en el

catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las N.S.M., a excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

4.- A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

#### SECCION 3ª.

#### CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES

##### Art. 1.5.9. CONTENIDO EL DEBER DE CONSERVACION

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 las presentes normas, en especial en su artículo 3.6.25.

2.- Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3.- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

##### Art. 1.5.10. 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, podrá 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 de 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.- La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5.- Tales usos e instalaciones habrán de demolerse 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.

Art. 1.5.11.

#### OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES

Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 1 del artículo 1.5.10.

#### SECCION 4ª.

#### INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Art. 1.5.12.

#### INFRACCIONES

1.- La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 1.5.7 y 1.5.8 permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador

del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2.- La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del artículo 1.5.8., dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Art. 1.5.13. 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, como 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. 1.5.14. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION

El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el artículo anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en el citado texto legal.

Art. 1.5.15. ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCION

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, 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 artículo 1.5.2.

SECCION 5ª.

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 1.5.16. PROCEDENCIA DE LA DECLARACION

Procederá las declaraciones del estado ruinoso de

las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Art. 1.5.17.

#### OBRAS DE REPARACION

1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel 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 reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para el establecimiento del valor de reposición los módulos vigentes del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

3.- A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Art. 1.5.18.

#### INMUEBLES CATALOGADOS

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Art. 1.5.19.

#### OBLIGACION DE DEMOLER

1.- La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de 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

incomplimiento 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. 1.5.20.

#### DECLARACION 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 el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del 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 en 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. 1.5.21.

#### EXPEDIENTE CONTRADICTORIO

1.- La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina, no impedirá en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.