

# TÍTULO I.- NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL

## CAPÍTULO 1.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PGOU

### Art. 1.1.1.- Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación territorial del PGOU.

Las presentes Normas forman parte del documento de planeamiento denominado Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) de Espera, por lo que su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del término municipal.

Su objeto es la ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal, regulando las facultades del derecho de propiedad en cuanto a la actividad urbanística en su ámbito, contemplando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente, con la diferente concreción en cada clase de suelo.

La naturaleza del PGOU es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, por lo que definen la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones y los derechos y deberes inherentes a la propiedad, en virtud de la Ley Autonómica 7/2002 (en adelante Legislación Autonómica vigente o LOUA) sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Parlamento andaluz el 17 de diciembre de 2002, publicada en BOJA del 31-12-2002, vigente desde el 20 de enero de 2003, y tendrá el rango jerárquico de Plan General (según LA vigente y la norma reglamentaria de aplicación).

Igualmente, se tendrán en consideración todas las prescripciones sobre régimen del suelo y valoraciones, clasificación de suelo, derechos y deberes de los propietarios, valoraciones, expropiaciones, supuestos indemnizatorios de la Ley de rango Estatal 6/98 (en adelante Ley 6/98), de 13 de abril; los preceptos vigentes como Derecho estatal según la Disposición Derogatoria única de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, en cuanto a las demás disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana y la LOUA, de 17 de Diciembre.

### Art. 1.1.2.- Ámbito temporal y supuestos de revisión del PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente otro instrumento de planeamiento que lo sustituya, y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente, del acuerdo de aprobación definitiva.

El ayuntamiento contemplará la posibilidad de proceder a la Revisión del presente P.G.O.U. en alguno de los siguientes casos:

- 1.- A los quince años desde su entrada en vigor.
- 2.- Cuando el municipio superara los 6.000 habitantes.
- 3.- Cuando las circunstancias relativas a la alteración de las previsiones de desarrollo; de población; cambios en normas o leyes de mayor rango contradictorios con el PGOU; exigencia mayores de equipamiento comunitario para el desarrollo económico y social; falta de dotaciones en general; agotamiento de la reserva de suelo residencial; o la posible concurrencia de otras circunstancias de peso que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.

### Art. 1.1.3.- Innovación del PGOU.

- 1.- Se entiende por modificación del PGOU toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, en general, aquellas que puedan aprobarse sin afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo o a sus determinaciones.
- 2.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

Las propuestas de modificación, por iniciativa de los Ayuntamientos, deberán estar suficientemente justificadas y basadas en necesidades reales. Deberá justificarse que no se está incurriendo en alguno de los casos de supuesto de revisión.

### Art. 1.1.4.- Documentación del PGOU.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

El PGOU está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria de Información, que contiene la descripción urbanística y global del territorio.
- b) Memoria Justificativa, que contiene la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad; el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan; y, por último, la definición del orden de prioridad.
- c) Memoria de Ordenación, y Normas Urbanísticas, que contienen las determinaciones vinculantes de planeamiento que se expresan gráficamente en los planos de ordenación.
- d) Los planos de información de la totalidad de su ámbito territorial.
- e) Los planos de ordenación, que son la representación gráfica de la regulación urbanística.

Dado el carácter de protección de este PGOU, se añade un último documento que recoge el Catálogo de bienes y elementos protegidos de todo el término de Espera.

#### **Art. 1.1.5.- Interpretación del PGOU y afecciones.**

- 1.- La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.
- 2.- Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa. En caso de contradicción o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el PGOU, prevalecerán los criterios y determinaciones de las Normas Urbanísticas sobre los contenidos de los Planos de Ordenación, los de éstos sobre los de la Memoria Justificativa y los de ésta última sobre los incluidos en la Memoria Informativa. Si existen discordancias en los Planos prevalecerán los que estén a una escala más detallada y si aparecen discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto prevalecerán siempre las primeras.
- 3.- No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable:
  - a) Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.
  - b) A los mayores espacios libres.
  - c) Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
  - d) A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.
  - e) Al interés más general de la colectividad.
  - f) A la mejor conservación del patrimonio protegido.

#### 4.- Afecciones sectoriales.

Al Plan General se le suma con carácter supletorio las legislaciones de carácter sectorial, ámbito estatal o autonómico, que puedan ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

#### **Art. 1.1.6.- Efectos del PGOU**

- 1.- La entrada en vigor del PGOU le otorga los efectos siguientes, según lo establecido en la LOUA ; los preceptos del TR 92 (arts133 y 134.1) vigentes como Derecho estatal por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/98; y en la Ley 6/98.
  - 1º) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
  - 2º) Ejecutividad, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstas en el PGOU, la declaración de la utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones precisas para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

3º) Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos de la LOUA , además del precepto del TR 92 vigentes como Derecho estatal por la D.D Única de la Ley 6/98, 136.2 y la Ley 6/98 Del Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril.

2.- Lo mismo se entenderá para cualesquiera de las figuras de planeamiento, proyectos, normas y ordenanzas que se aprueben en desarrollo de este PGOU, en lo que le corresponda.

#### Art. 1.1.7.- Situaciones de fuera de ordenación

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General se considerará que incurren en situación de fuera de ordenación por resultar disconformes con las determinaciones del planeamiento en los siguientes casos:

- a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos, o los que estén afectados por la apertura de alguna nueva vía o espacio público o ensanchamiento de calles, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación. En todos los casos estarán fuera de ordenación los edificios que ocupen o usurpen parte del Sistema General de comunicaciones, con especial mención a la red de VÍAS PECUARIAS.
- b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando su uso sea incompatible con el de la dotación.
- c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en las legislación vigente en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.
- d) Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran este PGOU o en el Planeamiento de Desarrollo, mediante una determinación general o particular.
- e) Cuando el uso sea incompatible con el uso global de la zona.
- f) Los edificios y parcelas en suelo no urbanizable que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo. Especialmente incurren en fuera de ordenación los edificios erigidos en parcelas inferiores a la mínima establecida cuando además exista un manifiesto riesgo de formación de núcleo de población.
- g) Los edificios y elementos expresamente señalados como fuera de ordenación en los planos de ordenación por resultar especialmente discordantes con el entorno y/o intereses públicos.

2.- Las parcelas urbanas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan que incumplan las condiciones particulares de la zona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones. Estas parcelas no se considerarán inedificables a efectos de esta Normativa.

En el suelo no urbanizable, para poder edificar, se deberá cumplir con todo lo establecido según cada categoría específica.

3.- El régimen fuera de ordenación no será aplicable en los siguientes casos:

- a) A los edificios o elementos catalogados, y edificios singulares señalados expresamente en los planos de ordenación.
- b) A los edificios que estando en suelo urbano resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a ocupación, condiciones estéticas de escasa importancia y/o retranqueos dentro de su propia parcela.

En estos casos, cualquier obra de nueva planta o ampliación deberá cumplir con la normativa establecida.

#### Art. 1.1.8.- Efectos del régimen de fuera de ordenación

1.- La situación de fuera de ordenación de una construcción implica la imposibilidad de realizar en él obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, estándose a lo establecido en los puntos 5 del artº 137 del TRLS 92 (vigente como Derecho estatal por la DD Única de la Ley 6/98), y de lo establecido en la LOUA (DA1º.3), sin perjuicio de lo aquí expresado.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 2.- No obstante, podrán autorizarse las obras que a continuación se relacionan, siempre y cuando no se mantenga o incremente el desarrollo de actividades lesivas por ser susceptibles de ser calificadas como peligrosas, insalubres, nocivas o molestas incompatibles con los usos (sin perjuicio de que incluso deba cesar la actividad, habrán de cumplirse todas las medidas correctoras de seguridad e higiene que les sean exigibles para su correcto funcionamiento).

## OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

En todos los casos, las siguientes obras:

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

Para incentivar estas obras, se facilitarán, en lo posible, una serie de medidas (exención de tasas por licencia de obras, subvenciones y/o ayudas) por parte de la entidad municipal u otra que en su lugar se haga cargo.

Salvo en los casos considerados en los puntos a) y f), las siguientes:

- a) De conservación, mantenimiento y las exteriores de reforma menor, exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- b) 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 en los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 1.1.7.

### Art. 1.1.9.- Edificios fuera de ordenanza.

- 1.- Son edificios fuera de ordenanza aquellos que incumpliendo con las condiciones legales de uso y/o edificación no llegan a incurrir en los casos de fuera de ordenación antes expresados. Estarán “fuera de ordenanza” todos aquellos edificios existentes en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que no concuerden con la establecido en este PGOU.
- 2.- La limitación que se establece para estos edificios será la siguiente: Se podrá acometer todo tipo de obras, según lo establecido en los artículos 3.1.3. de este PGOU, siempre y cuando se tienda a reducir los causantes de la consideración de “fuera de ordenación”. Es decir, se condicionan las obras a la adopción de medidas complementarias (elementos, patios, ornatos, materiales, cubierta, etc...) que reduzcan el efecto no deseado.
- 3.- En todo caso, las nuevas obras a realizar deberán cumplir con todo lo establecido en este P.G.O.U

## CAPÍTULO 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

### Art. 1.2.1.-Derechos y deberes de la propiedad

- 1.- Los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo se regulan en este PGOU de modo diferenciado, según la clasificación y calificación del suelo y las condiciones de gestión atribuidas a cada predio. Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por el PGOU, en correspondencia con la legislación vigente Título I Capítulo II de la Ley 6/1998, sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y del Título II, Capítulo II de la Ley 7/ 02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Art.1.2.2.- Aprovechamiento urbanístico

- 1.- Las determinaciones de planeamiento sobre el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo aquellos supuestos específicos que la Ley define. Únicamente los titulares de propiedad tendrán el derecho a exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística y a este PGOU, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente (según lo establecido en la LOUA y en la Ley estatal 6/98).

- 2.- Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el PGOU o las figuras de planeamiento que las desarrollen.

### **Art. 1.2.3.-Derechos de los propietarios de suelo**

- 1.- Según la Ley 6/98, el derecho sobre el suelo se tiene "in situ", está adquirido, desde que se es propietario. No se adquiere, por tanto, desde el momento en que se han cumplido los deberes tal como expresaba el TRLS 92. Sin embargo es el cumplimiento de estos deberes lo que legitiman el ejercicio de este derecho.

Por tanto, el cumplimiento de los deberes es una carga para el ejercicio de los derechos no para su adquisición, en contra de los fundamentos del TRLS 92.

El incumplimiento de estos deberes urbanísticos, al suponer un incumplimiento de la función social de la propiedad, legitimará la expropiación de los terrenos (artº 34 de la Ley 6/98) u otras medidas sancionadoras establecidas en la Ley urbanística autonómica.

- 2.- Para que una finca pueda ser edificada debe cumplir los siguientes requisitos:
- a) Estar ubicada en un área en que no existan limitaciones a la posibilidad de edificar, así como no estar calificada como zona verde, espacio libre o suelo de cesión obligatoria.
  - b) Cumplir las condiciones de clasificación, calificación, gestión, uso y aprovechamiento establecidas en la Legislación Urbanística y disponer de las garantías exigibles para el cumplimiento de los compromisos de ejecución y gestión.
  - c) Contar con acceso rodado y conexión con las redes de infraestructuras.
  - d) Obtener la correspondiente licencia.
- 3.- La edificación podrá ser incorporada al patrimonio si ha sido ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

### **Art. 1.2.4.-Deberes de los propietarios de suelo**

- 1.- Los propietarios de suelo están obligados al cumplimiento de los deberes asignados por la Legislación Urbanística y este PGOU (LOUA y la Ley estatal 6/1998).
- 2.- Son deberes generales de los propietarios de suelo los siguientes:
- a) La sujeción del uso de los predios al destino previsto en el planeamiento y a las especificaciones de su calificación urbanística, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
  - b) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos para el uso asignado, evitando la tala de arbolado y la degradación de la cubierta vegetal existente.
  - c) Respetar las servidumbres establecidas en este PGOU para todo tipo de infraestructuras y elementos básicos del medio físico.
  - d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.
- 3.- Los propietarios de suelo urbano y urbanizable están sujetos, además, al cumplimiento de los siguientes deberes específicos:
- a) La formulación y tramitación hasta su aprobación definitiva de los Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Compensación y demás instrumentos de equidistribución o de planeamiento que requiera el desarrollo y ejecución de este PGOU en el ámbito en que se incluya su propiedad.
  - b) La cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de los suelos destinados a viales, espacios libres de uso público, servicios y dotaciones fijados para la unidad de ejecución o actuación puntual en que se encuentren los terrenos.
  - c) La cesión de terrenos en los que se localice el 10% del aprovechamiento Medio, correspondiente al Ayuntamiento en el suelo urbanizable .

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- d) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución, o que se asignen a la parcela, en los plazos previstos.
- e) La conservación de la urbanización cuando así lo imponga el planeamiento.
- f) Solicitar licencia y edificar en los plazos fijados en la licencia.
- g) Destinar la edificación al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público

#### **Art. 1.2.5.- El deber de conservación**

- 1.- Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Se consideran contenidos en el deber de conservación, regulado por los artículos 245.1 del TRLS 92(vigente como Derecho Estatal por la DD Única de la Ley 6/98; la LOUA (art. 155) y la Ley estatal 6/98 (art. 19).

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a la 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 en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente) realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, 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 el planeamiento.

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

Respecto a la conservación de las obras de urbanización y su recepción se estará a lo establecido en la LOUA.

- 2.- A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:

- a) En urbanizaciones:
  - El mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
  - La conservación de calzadas, aceras, redes de servicios, alumbrado público, plantaciones, mobiliario urbano y demás elementos que configuren la urbanización.
- b) En construcciones:
  - Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces, 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 estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que pudieren lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
  - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

así como 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.

- Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecentadas mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento.

c) En solares:

- Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características serán establecidas por este PGOU o serán definidas por los servicios técnicos municipales, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.
- Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de maleza, escombros, material de desechos, basura o desperdicios con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores o que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades.

3.- Las obras que excedan el contenido normal del deber de conservación podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento, si éste así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La supresión del deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autónoma.

4.- De conformidad con el artículo 245.1 del TRLS 92 (vigente como Derecho Estatal por la DD. Única de la Ley 6/98) y LOUA, cuando las 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 para cumplir las condiciones mínimas exigibles.

5.- El Ayuntamiento, al amparo del artº 246.2 TRLS 92 (vigente como Derecho estatal por la D.D. Única de la Ley 6/98); y lo establecido por la LOUA, podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivos de interés turístico o estético en los siguientes casos:

- 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 alguna altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

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 incremento del valor inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

6.- El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario en cumplimiento de la legislación sobre arrendamientos.

#### **Art. 1.2.6.- Infracciones en el deber de conservación**

1.- La infracción por los propietarios de los deberes legales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de medidas de apremio y órdenes de ejecución y, en última instancia, la expropiación por razones urbanísticas del inmueble afectado, así como la aplicación de lo dispuesto en la LOUA ante el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación .

#### **Art. 1.2.7.- Estado ruinoso de las edificaciones**

1.- Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los siguientes supuestos (según la LOUA):

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 con comprobación de una tendencia

constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

- 2.- 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.
- 3.- La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario del inmueble como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
- 4.- 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 la LOUA que por el Alcalde se acuerde el desalojo de los ocupantes del inmueble y se ordene la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del inmueble.
- 5.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.
- 6.- La consideración, supuestos y procedimiento de declaración de ruina se atenderá, en todo caso, a lo establecido en la LOUA, en la norma reglamentaria de aplicación y en la ley 16/1985 de 25 de junio del patrimonio histórico español en relación con inmuebles catalogados.

#### **Art. 1.2.8.- Conservación del patrimonio catalogado**

- 1.- La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración Pública en la parte que le corresponde.
- 2.- La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta para sus propietarios la obligación de realizar las obras requeridas por el presente Plan 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 acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.

## **CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

#### **Art. 1.3.1.- Régimen urbanístico del suelo**

- 1.- El régimen urbanístico de la propiedad del suelo se establece en virtud de los artículos aplicables de la LOUA y de la Ley 6/98 mediante:
  - a) La clasificación del suelo, con expresión de tipos y categorías adoptadas.
  - b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento.

#### **Art. 1.3.2.- División del suelo por su clasificación: clases y categorías**

- 1.- Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio y el destino previsto por el PGOU para las distintas áreas se distinguen:

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- a) **Suelo urbano:** Comprende el suelo que cumple las especificaciones del artº 8 de la Ley 6/98, es decir, alguno de los dos casos siguientes:

1.- El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

2.- Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

La LOUA regula el suelo urbano, distinguiendo:

- **Suelo urbano consolidado:** integrado por los terrenos formen parte de un núcleo de población existente o sean susceptibles de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, o estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en suelo urbano no consolidado.

- **Suelo urbano no consolidado:** comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1. Carecer de urbanización consolidada por:

- a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma anterior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumentos de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Este PGOU distingue dos categorías de suelo urbano:

- **Unidades de Ejecución**, que corresponden a aquellas áreas que precisan planeamiento de desarrollo y/o de gestión previa a la edificación.
- 
- **Actuaciones asistemáticas**, que no precisan desarrollo de planeamiento o gestión previas.

- b) **Suelo no urbanizable:** constituido por los terrenos que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, en los dos casos que contempla el artº 9 de la Ley 6/98:

1.- Por estar sometido a algún régimen especial de protección (en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales; o de riesgos naturales con limitaciones o servidumbres).

2.- Por consideraciones del planeamiento general (por su valor agrícola, forestal, ganadero, riquezas naturales u otros que se consideren inadecuados para un desarrollo urbano).

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título V de este Plan.

La LOUA establece que el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o alguna de las categorías siguientes:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Este PGOU distingue dos categorías de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística.
- c) **Suelo urbanizable:** El así definido por el artº 10 de la Ley 6/98, es decir aquel suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y planeamiento aplicable. Su régimen jurídico figura en el Título VI de este Plan.

La LOUA establece en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo urbanizable sectorizado.
- c) Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Este PGOU distingue dos categorías de suelo urbanizable:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo Urbanizable sectorizado

- 2.- Los ámbitos de cada clase de suelo figuran en el plano de clasificación del suelo del término municipal y del núcleo urbano.

### **Art. 1.3.3.- División del suelo por su calificación: usos e intensidades**

- 1.- Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación de usos globales y pormenorizados y su intensidad, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas cada una de ellas a uso e intensidades específicas. Las condiciones generales de los usos se incluyen en el Título IV, capítulo 2 de este PGOU.

### **Art. 1.3.4.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable**

- 1.- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a su utilización impuestas por el presente Plan no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecten a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- 2.- Su destino, prohibiciones y autorizaciones serán los establecido en la LOUA; y la Ley 6/98.
- 3.- El suelo no urbanizable se ordena:
  - Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
  - Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
  - Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.
  - Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
  - Teniendo en cuenta el art. 45 de la Constitución Española: "Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida..."
  - Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aún siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobra especial relevancia en el suelo no urbanizable.
  - Teniendo en cuenta las normativas sectoriales que le sean de aplicación:
    - . Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1973 y Ley 19/1995 de la Modernización de las Explotaciones, así como la Resolución de 4 de noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.
    - . Ley 4/1989 Conservación de los Espacios Naturales, flora y fauna.
    - . Legislación de aguas y carreteras.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

### Art. 1.3.5.- Régimen urbanístico del suelo urbanizable

- 1.- En el suelo urbanizable el PGOU (o cualquier modificación puntual de éste) determinará el aprovechamiento urbanístico de cada sector, su sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.
- 2.- Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la LOUA y la Ley 6/98.

El suelo urbanizable no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:

- Estar aprobado el Plan Parcial (excepto en suelo urbanizable ordenado, al establecer el PGOU directamente la ordenación pormenorizada y no precisar de desarrollo a través de Plan Parcial).
  - Estar aprobado el Proyecto de Reparcelación.
  - Estar aprobado el Proyecto de Urbanización.
  - Estar ejecutada la totalidad de la infraestructura básica del polígono, o la totalidad de la fase en cuestión (o garantía del coste de urbanización para simultanear la edificación).
- 3.- La ordenación del suelo urbanizable se realiza:
    - Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos, aprovechamientos y tipologías que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial (excepto en suelo urbanizable ordenado, al establecer el PGOU directamente la ordenación pormenorizada y no precisar de desarrollo a través de Plan Parcial).
    - Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación y usos que deberá desarrollar el Plan Parcial.
    - Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.

### Art. 1.3.6.- Régimen urbanístico del suelo urbano

- 1.- En suelo urbano el PGOU define la ordenación, aprovechamiento y uso para cada una de las parcelas.
- 2.- En el suelo urbano de las actuaciones asistemáticas, el PGOU asigna ordenanzas que definen uso, intensidad, tipología edificatoria y aprovechamiento del terreno, mediante número de plantas y ocupación.
- 3.- En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el Plan establece la ordenanza de aplicación y su regulación individualizada, así como la figura de planeamiento (si es el caso) que ha de desarrollarla, el aprovechamiento, sistema de actuación, suelo de cesión obligatoria y gratuita y capacidad de viviendas.

### Art. 1.3.7.- Sistemas locales y generales

- 1.- Son sistemas locales los suelos de uso y dominio público que carecen de carácter estructurante del territorio y están destinados a usos dotacionales, espacios libres o red viaria, pertenecientes a suelos urbanizables o unidades de ejecución en suelo urbano, así como aquellas dotaciones en suelo urbano consolidado.
- 2.- Constituyen los Sistemas Generales (SS.GG.) aquellos elementos determinantes del desarrollo urbano que establecen la estructura general y orgánica del territorio. Son los siguientes:
  - a) El sistema general de comunicaciones, que incluye a las carreteras y caminos rurales que atraviesan el término municipal, y a la gran avenida propuesta que atraviesa el núcleo urbano.
  - b) El sistema general de espacios libres, constituido por el cinturón verde perimetral, los parques urbanos públicos y las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.
  - c) El sistema general de equipamiento comunitario, que incluye los centros públicos-administrativos, servicios de infraestructuras, religiosos, socio-culturales, comerciales, servicios urbanos, deportivos, sanitarios y educativos.
  - d) El sistema general de infraestructuras de influencia territorial, como las redes de distribución de energía, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otros.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 3.- Los sistemas locales se regulan en este PGOU en función del uso a que se destinan, y a las condiciones tipológicas del área en que se encuentran, así como de la normativa sectorial que le sea de aplicación en lo que sea procedente.
- 4.- El suelo de sistemas locales perteneciente a unidades de ejecución que, en el momento de la aprobación del PGOU, sea de titularidad privada se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, debidamente urbanizado y libre de cargas y gravámenes.
- 5.- El suelo de dotaciones, espacios libres o viario se obtendrá en suelo urbano consolidado mediante permuta o expropiación.

No obstante, en caso de ligeros retoques de las alineaciones que no superen el 10% de la superficie total de la parcela, las superficies de viario se obtendrán gratuitamente considerando la totalidad de la superficie de la parcela a efectos de calcular la edificabilidad global del solar.

- 6.- La titularidad de los sistemas generales y locales será pública y deberán quedar afectados al uso que establezca este Plan y los documentos de planeamiento y ordenación, que en desarrollo de las mismas, se aprueben, correspondiendo su gestión a la Administración Pública de la que dependan competencialmente.

## CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### Art. 1.4.1. Desarrollo del PGOU

- 1.- El desarrollo y ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central.
- 2.- Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo de este Plan en los términos previstos en la legislación.
- 3.- El PGOU se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en la legislación vigente autonómica; y 159.4 del TRLS 92 (vigente como Derecho estatal por la D.D. Única de la Ley 6/98).
- 4.- Los instrumentos de planeamiento marcados en los planos de "Clasificación y Calificación del suelo" son de obligado desarrollo de este PGOU.
- 5.- El PGOU se desarrollará y ejecutará mediante los siguientes instrumentos:
  - a) Instrumentos de desarrollo:
    - Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalles y Catálogos.
  - b) Instrumentos de ejecución:
    - Documentos de ejecución jurídica, que comprenden proyectos de reparcelación, delimitación de Unidades de Ejecución, así como proyectos de parcelación.
    - Documentos de ejecución material, que incluyen los proyectos de urbanización, de obras ordinarias, de edificación y de instalaciones.

## SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

### Art. 1.4.2.- Planes Parciales

- 1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable (excepto en el suelo Urbanizable Ordenado) y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.
- 2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el PGOU, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el PGOU de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
- 3.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la norma reglamentaria correspondiente y en este PGOU, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos reglamentariamente.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 4.- Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
- 5.- La tramitación de los Planes Parciales se adecuará a lo establecido en la LOUA y en la norma reglamentaria correspondiente

#### **Art. 1.4.3.- Planes Especiales**

- 1.- Los Planes Especiales pueden redactarse para objetivos diversos (sectorial o integral) y, por tanto, el contenido se adecuará a su objetivo específico. Desarrollarán las determinaciones del PGOU en cualquiera de las tres clases de suelo según esos objetivos.
- 2.- En ningún caso los Planes Especiales introducirán modificaciones respecto al contenido de este PGOU sobre la clasificación del suelo o la estructura general y orgánica del territorio.
- 3.- Se ajustarán a lo establecido en los artículos de la LOUA, y en la norma reglamentaria correspondiente para su contenido y documentación. Si se redactan por iniciativa particular, se estará, además, a lo dispuesto en la LOUA; y en el artículo 103.4 del TR 92 (vigente como Derecho estatal por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/98).
- 4.- Cuando el Plan Especial se redacte por iniciativa particular, se presentarán Avances del mismo en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Especiales.
- 5.- Para su tramitación se estará a lo dispuesto en la norma reglamentaria correspondiente.

#### **Art. 1.4.4.- Otros instrumentos**

Entre otros instrumentos de desarrollo del PGOU consideramos los Estudios de Detalle y los Catálogos.

- 1.- Para la aplicación del PGOU en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas en la LOUA y en la norma reglamentaria correspondiente, así como las que se impongan en los planes que desarrollen.
- 2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente PGOU o en los instrumentos de desarrollo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en la LOUA y la norma reglamentaria correspondiente.
- 3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la LOUA y norma reglamentaria correspondiente, complementado con un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva:
  - La ocupación del suelo.
  - Las alturas.
  - La edificabilidad.
  - El número de viviendas.
- 4.- Para la protección específica de monumentos, jardines, parques naturales o paisaje contemplada en el presente Planeamiento, se redacta un Catálogo. Los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural se registrarán por su legislación específica.

## **SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### **Art. 1.4.5.- Ejecución del PGOU**

- 1.- La ejecución del PGOU se realizará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que habrán de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones (según lo establecido en la LOUA y en la Ley 6/98).

- 2.- La ejecución del PGOU requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate (articulado de la LA vigente).
- 3.- Se llevará a cabo mediante:
  - a) Unidades de ejecución completas.
  - b) Intervenciones singulares que podrán afectar a sistemas locales y a elementos aislados.
  - c) Ejecución directa de los sistemas generales o de alguno de sus elementos.
- 4.- La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en este PGOU, o la modificación de las ya delimitadas, se realizará según lo establecido en la LOUA y en la norma reglamentaria correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

- 5.- Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán por la Administración Pública actuante mediante:
  - a) El sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la legislación urbanística.
  - b) Permutas, si se llega a un acuerdo con los privados: En algunas actuaciones aisladas, como el retranqueo de algunas alineaciones, se considerará la parcela aplicable a precios de aprovechamiento urbanístico la total de propiedad privada, cediendo gratuitamente los metros de retranqueos sin necesidad de expropiación, considerándose equitativo el reparto de beneficios y cargas.

Para la ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable de los sistemas de infraestructura del territorio o de alguno de sus elementos se actuará mediante la expropiación o permuta.

#### **Art. 1.4.6.- Sistemas de actuación**

- 1.- La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: compensación, cooperación o expropiación.
- 2.- El PGOU determina el sistema de actuación para cada unidad de ejecución. No obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en la LOUA, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en la LOUA.
- 3.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente PGOU o en los instrumentos aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución.
- 4.- La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará según lo establecido en la LOUA, la norma reglamentaria correspondiente y las determinaciones complementarias que este PGOU establece.

#### **Art. 1.4.7.- Sistema de compensación**

- 1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas. Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que correspondan a la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador ( según la LOUA).
- 2.- El procedimiento de compensación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución y se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación del presente Plan.

#### **Art. 1.4.8.- Sistema de cooperación**

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos ( LOUA ).
- 2.- La totalidad de los gastos de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las leyes, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en este Plan.
- 3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en la LOUA y en la norma reglamentaria correspondiente.

#### **Art. 1.4.9.- Sistema de expropiación**

- 1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una Unidad de Ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen Local y urbanístico y resulten conformes a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.
- 2.- El sistema de expropiación se registrará por lo dispuesto en la legislación urbanística y cuanto resulte de aplicación del presente PGOU.

#### **Art. 1.4.10.- La Reparcelación.**

- 1.- La reparcelación se aplica a todos los sistemas de actuación, puede ser forzosa, para caso de propietarios incumplidores, y económica, cuando se den determinadas condiciones. De igual modo, se introduce la figura del agente urbanizador diferenciado del propietario del suelo en los tres sistemas de ejecución (LOUA),

#### **Art. 1.4.11.- Proyecto de reparcelación**

- 1.- La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos. La reparcelación podrá tener por objeto cualquiera de los siguientes objetos:
  - La regularización de las fincas existentes.
  - La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
  - La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumentos de planeamiento de que se trate.
  - La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
  - La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
  - La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.
- 2.- La reparcelación viene exigida con la aplicación los sistemas de actuación previstos en la LOUA, no pudiéndose conceder licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.
- 3.- Además de cuando sea necesario en las Unidades de Ejecución sometidas a los sistemas de actuación previstos en la LOUA, procederá la reparcelación, en suelo urbano y dentro de los ámbitos reparcelarios que el Ayuntamiento determine, para configurar el parcelario existente adaptándolo a la disposición edificatoria derivada del Plan.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 4.- Cuando se den las circunstancias previstas en la LOUA, y en la norma reglamentaria correspondiente podrán aplicarse procedimientos abreviados como la reparcelación voluntaria la reparcelación simplemente económica y la normalización de fincas.
- 5.- El Proyecto de Reparcelación es el documento que define la reparcelación. Se ajustará a lo establecido en los artículos 168, 169 y 170.1 del TRLS 92 (vigentes como Derecho estatal por la D.D. Única de la Ley 6/98), lo establecido en la LOUA, y también en la norma reglamentaria correspondiente.
- 6.- No será necesaria la reparcelación en los casos previstos reglamentariamente y así declarados por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos en la norma reglamentaria de aplicación. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada.
- 7.- Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación y determinaciones señaladas en la LOUA; arts. 168, 169, 170.1 del TRLS 92 (vigentes como Derecho estatal por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/98); y la norma reglamentaria correspondiente. Los planos se realizarán a escala mínima 1:1000 y su documentación justificará la inexistencia de parcelas no edificables o sin destino específico. Deberán describir las fincas aportadas y las resultantes, con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el PGOU, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

#### **Art. 1.4.12.- Expropiación**

- 1.- La Expropiación tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que lo desarrollan, sin perjuicio de su aplicación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en general, de los deberes básicos establecidos en este Plan.
- 2.- Como sistema de actuación, se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas; ajustándose a lo establecido en los artículos del Título IV de la Ley 6/98, en lo que sea de aplicación al municipio de Espera según determinaciones de dicho texto legislativo y a lo que por remisión de éste sea de aplicación en la Ley de Expropiación Forzosa.
- 3.- También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no estén incluidas en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del Suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.
- 4.- La Administración actuante podrá establecer la concesión administrativa según se regulan reglamentariamente.
- 5.- El Ayuntamiento podrá establecer la permuta de los bienes a obtener por otros de su propiedad, una vez establecida la correspondencia entre ambos siguiendo lo dispuesto en la legislación sobre régimen local y bienes de los Ayuntamientos.

#### **Art. 1.4.13.- Parcelación urbanística y segregación de fincas**

- 1.- Se considerará parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en dos o más parcelas o lotes. No supone redistribución de cargas y beneficios.

En suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

- 2.- La parcelación urbanística realizada en suelo no urbanizable que dé lugar a la formación de núcleo de población, según el concepto de tal situación definido en estas e Plan queda prohibida y sujeta a sanción según lo establecido en la LOUA y la norma reglamentaria de aplicación.
- 3.- Los proyectos de parcelación o segregación sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos. Estarán sometidos a previa licencia.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 4.- En todo caso, se ajustarán a lo establecido en los artículos de la LOUA ; y 258.2 del TRLS 92 (vigente como Derecho estatal por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/98).
- 5.- Los proyectos de parcelación o segregación contendrán la documentación necesaria para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria y como mínimo la siguiente:
  - a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
  - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 5% y a escala mínima de 1:500.
  - c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
  - d) Documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
  - e) Propuesta de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante, a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento.
- 6.- No se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación.
- 7.- Aún cuando los Estudios de Detalles y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación, ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia, del Proyecto de Parcelación correspondiente.
- 8.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga, necesitando la parcelación rústica la declaración municipal de la innecesariedad de licencia.

## SECCIÓN 3ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

### Art. 1.4.14.- Proyectos técnicos de ejecución material

- 1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, públicas o privadas, se entiende por proyecto técnico aquel que define en su totalidad las obras o instalaciones a realizar, de modo que puedan ser ejecutadas.
- 2.- El contenido y condiciones que debe cumplir este tipo de proyecto se establecen en el Capítulo 6: "Normas de Tramitación" del presente Título I.
- 3.- A efectos de su aplicación, el PGOU considera los siguientes tipos de proyectos técnicos.
  - a) Proyectos de obras:
    - Proyectos de urbanización.
    - Proyectos de edificación.
  - b) Proyectos de actividades:
    - Proyectos de instalaciones de actividades.
    - Proyectos de mejora de la instalación.

### Art. 1.4.15.- Obras de urbanización

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo.
- 2.- Se distinguen cuatro tipos de proyectos de obras de urbanización:
  - a) Los Proyectos de Urbanización como instrumentos para el desarrollo integral de la urbanización de un área de suelo urbano o urbanizable, una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos en cada caso.
  - b) Los Proyectos de Obras Ordinarias Municipales que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos de las infraestructuras y de los espacios públicos, en cualquier clase de suelo.
  - c) Los Proyectos de Obras Públicas semejantes a los referidos en el apartado b), pero atendiendo a elementos de infraestructuras en los que son competentes organismos distintos del municipal.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- d) Los Proyectos redactados por particulares dirigidos expresamente a la urbanización de espacios privados correspondientes a obras no incluidas en un proyecto de edificación. Preferentemente deberán incluirse en éste.
- 3.- Los Proyectos de Urbanización a que se refiere el apartado a) del número anterior se ajustarán a lo establecido reglamentariamente, incluso en lo que se refiere a su contenido y documentación.
- 4.- Los proyectos de obras ordinarias y de obras públicas se ajustarán a lo establecido en sus correspondientes legislaciones sectoriales en cuanto a su contenido y documentación, y cumplirán además las condiciones que correspondan a los proyectos de obras de urbanización.
- 5.- En cuanto a las determinaciones sobre aspectos técnicos cumplirán lo establecido en el Capítulo 5 "Normas de Urbanización" del presente Título I.

#### **Art. 1.4.16.- Proyecto de obras de edificación**

- 1.- De acuerdo a los distintos tipos de obras de edificación que pueden darse, los proyectos tratarán de uno de esos tipos o de varios de ellos, condición que deberá hacerse constar en la Memoria del Proyecto, en su título y en el expediente que se tramite en el Ayuntamiento.
- 2.- Así, los tipos de obras que se distinguen son los siguientes:
- a) De demolición.
  - b) De nueva planta y, dentro de este tipo, las siguientes:
    - Reconstrucción.
    - Sustitución.
    - Nueva construcción.
  - c) De ampliación.
  - d) De reforma o adaptación y, dentro de este tipo, las siguientes:
    - Exterior.
    - Interior.
    - Estructural.
  - e) De conservación y mantenimiento.
- 3.- También se contemplan dos tipos de obras que significan, ya de hecho, un conjunto de algunas de las básicas referidas anteriormente y que conllevan una cierta matización respecto de sus fines concretos en cuanto a que son los objetivos de este Plan en materia de protección del "Patrimonio Edificado y Arqueológico", como son las obras de:
- a) Restauración.
  - b) Rehabilitación.

#### **Art. 1.4.17.- Proyectos de actividades**

- 1.- Se entiende por proyectos de actividades 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.
- 2.- Los proyectos de actividades comprenden las siguientes clases:
- a. Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
  - b. Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.
- 3.- Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de este PGOU y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo estarán constituidos por:

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- a) La memoria, que ha de definir las condiciones urbanísticas, el proceso productivo o de uso de la actividad (incluyendo las condiciones higiénico-sanitarias), las instalaciones y las condiciones de seguridad y protección contra incendios.
- b) Los planos, que como mínimo han de incluir:
  - Situación.
  - Emplazamiento con detalle sobre colindantes, viario y accesos.
  - Estado previo del local.
  - Planta acotada reflejando los usos.
  - Secciones y alzados.
  - Instalaciones, maquinaria y mobiliario.
  - Protección contra incendios.

A estos podrán añadirse cuantos se consideren necesarios para la mejor comprensión del proyecto.

- c) Mediciones y presupuesto, en las que se reflejarán con el mayor detalle las unidades que se refieran a elementos protectores y correctores.

#### **Art. 1.4.18.- Proyectos de obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación**

- 1.- Se adaptarán a lo dispuesto en este artículo aquellas obras auxiliares o complementarias de la urbanización o edificación que, necesitadas o no de proyecto técnico, no se corresponden o no llegan a alcanzar el grado de complejidad de las obras incluidas en los proyectos técnicos, aún cuando puedan asimilarse a alguna de ellas.

## **CAPÍTULO 5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

#### **Art. 1.5.1.- Ámbito de aplicación**

- 1.- Las normas de urbanización que se definen en este capítulo serán de aplicación en todo el término municipal y para todos los proyectos de obras de urbanización que tengan por objeto alguno de los tipos de obras que se regulan en posteriores artículos.
- 2.- Los proyectos de obras de urbanización pueden ser:
  - a. Los Proyectos de Urbanización que definan la ejecución de este PGOU, de los Planes Parciales, Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que las desarrollen, según lo establecido en la LOUA, y en la norma reglamentaria de aplicación.
  - b. Los Proyectos de Obras Ordinarias definidos en el art. 1.4.16 punto 1 b).
  - c. Los Proyectos de Obras Públicas, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, ya tengan carácter sectorial o se redacten como instrumento de ejecución de este PGOU.
  - d. Proyectos de Obras de Urbanización no incluidos en Proyectos de Edificación.

#### **Art. 1.5.2.- Relación con el planeamiento**

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización no podrán contener, en ningún caso, determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, ni podrán modificar las previsiones de este PGOU, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o del subsuelo para la ejecución material de las obras.

#### **Art. 1.5.3.- Contenido de los proyectos de obras de urbanización**

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.
- 2.- Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos generales y acreditar su capacidad y funcionalidad, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

- 3.- Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización serán las siguientes:
- Excavaciones y movimientos de tierras.
  - Pavimentación.
  - Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
  - Redes e instalaciones de saneamiento.
  - Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
  - Jardinería y mobiliario en espacios libres.
  - Señalizaciones y marcas.
  - Red de telefonía y aquellas otras que se estimen necesarias.
- 4.- Los proyectos de obras ordinarias contendrán las obras objeto de su formulación, acreditando la innecesariedad o sustitución de las obras que no sean objeto de su formulación.

#### **Art. 1.5.4.- Documentación de los Proyectos de Urbanización y garantías**

- 1.- Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión y complementos necesarios para la total definición de las obras a ejecutar. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:
- a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el planeamiento hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
  - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- 2.- Además de fijar los plazos y etapas de ejecución de las obras, se recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
- 3.- En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 6% del presupuesto de las obras proyectadas, lo que no eximirá del pago de las tasas municipales correspondientes. Dicha garantía se cancelará o devolverá cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras.
- 4.- Si se autoriza la edificación simultánea a la urbanización, deberá de prestarse una fianza o garantía, en cualquiera de las firmas administrativas de la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

#### **Art. 1.5.5.- Condiciones generales**

- 1.- Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono y otras redes de telecomunicaciones, dentro del espacio definido por las aceras. Esto será obligatorio en todas las áreas de nueva urbanización.
- 2.- Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en esas áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.
- 3.- En urbanizaciones de nueva ejecución se cumplirá, en cualquier caso, el Apéndice 2 sobre accesibilidad y entorno de los edificios de la NBE-CPI-96.
- 4.- En la documentación de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
- 5.- Se recomienda, y será preceptivo en los casos que el Ayuntamiento lo considere conveniente, que los edificios o instalaciones de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la implantación de instalaciones de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias de la actividad.

#### **Art. 1.5.6.- Condiciones de trazado de la red viaria**

- 1.- En la red viaria se distinguen los siguientes tipos a considerar:

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- a) Viario rodado y peatonal
  - b) Viario de circulación compartida
  - c) Viario peatonal
  - d) Aparcamientos
- 2.- En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
  - 3.- En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.
  - 4.- La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
  - 5.- Se evitarán en lo posible la apertura de vías en fondo de saco. En ningún caso podrán servir a más de veinte (20) viviendas. Tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
  - 6.- Será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (Decreto 72/ 1992 de 5 de Mayo).

### Art. 1.5.7.- Condiciones del viario rodado y peatonal

- 1.- Las vías de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones generales:

#### TIPOS DE VIARIO

- a) El ancho mínimo medido entre alineaciones exteriores se fija en 8 metros, para calles de doble sentido o único sentido con aparcamientos; de 6,50 metros para las de único sentido sin aparcamientos y de 6,00 metros para calles peatonales. En todo caso, se adoptarán las medidas expresadas en los planos y fichas referentes a las nuevas Unidades de Ejecución y suelos urbanizables.
- b) La calzada no podrá ser inferior a 5 metros para las vías de doble sentido de circulación ni a 3,50 metros para las de sentido único.
- c) Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros y dispondrán de las condiciones de eliminación de las barreras urbanísticas según se establece en el Decreto 72/1992.
- d) La pendiente longitudinal máxima se fija, en general, en el doce por ciento (12%) si no se señala lo contrario y la mínima en el uno por ciento (1%). En casos excepcionales, motivados por la topografía del terreno, podrán estudiarse alternativas diferentes siempre que se garanticen las adherencias exigibles así como la evacuación de aguas.
- e) La pendiente transversal máxima será del dos por ciento (2%).
- f) La altura del bordillo será de catorce (14) centímetros como máximo, salvo en los pasos de peatones dónde se instalarán bordillos rebajados según el Decreto 72/1992.

En las zonas ya consolidadas se adoptará como recomendación lo aquí dispuesto, y se llevará a cabo en la medida de lo posible.

- 2.- Cuando las aceras tengan una dimensión superior 1,20 metros se preverá la plantación de arbolado. Se pondrán plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar y el diseño adoptado se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de un metro. Los alcorques vendrán cubiertos con enrejado o similar, sobre el mismo plano de circulación de peatones, siendo la rejilla de anchura máxima 2 cm.
- 3.- La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de un metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre el cerramiento de parcelas.
- 4.- Podrán autorizarse pendientes superiores a la máxima admitida por las características del terreno y siempre que se emplee un pavimento antideslizante.

- 5.- Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos con veinte (2,20) metros por cuatro con cincuenta (4,50) metros y de dos con cincuenta (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros en batería. El tamaño mínimo para las plazas de camiones será de tres (3) por diez (10) metros.

El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

- 6.- La pavimentación de calzadas, aceras y encintado correspondiente se llevará a cabo, como regla general, utilizando los siguientes materiales:
- Zona de casco antiguo. GRADO I y II: Piedra natural. Su color, textura, resistencia y diseño compositivo se adecuarán al ambiente de la zona en la que se implante.
  - Zonas de escaso o medio tránsito, fuera de casco antiguo: Calzada de hormigón con maestras de piedra natural o adoquín; acerados con material de piedra natural, chino lavado, adoquín u otro adecuado y encintado de bloque de piedra natural, granito u hormigón prefabricado.
  - Zonas de gran tránsito, fuera del casco antiguo: Calzada de material asfáltico, acerados totalmente terminados de material adecuado preferiblemente piedra natural, chino lavado, adoquín, baldosa hidráulica u otro adecuado. El encintado será de bloque de piedra natural, granito u hormigón prefabricado.

Tendrán las siguientes características:

- a) Para las calzadas:

a.1) Las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:

- Terreno compactado al noventa por ciento (90 %) del Proctor Normal.
- Base de veinte (20) centímetros de zahorra artificial.
- Riego de imprimación.
- Capa intermedia de cuatro (4) centímetros de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo III".
- Riego de adherencia.
- Capa de rodadura de cuatro (4) centímetros de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo IV".

a.2) Las calzadas con tratamiento de hormigón:

- Terreno compactado al noventa por ciento (90 %) del Proctor Normal.
- Base de quince (15) centímetros de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de cero con cinco (0,5) centímetros.
- Losa de quince (15) a veinte (20) centímetros de espesor de hormigón con resistencia característica de doscientos cincuenta (250) kilogramos por centímetro cuadrado con juntas cada cinco (5) metros.

- b) El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.

- c) El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón H-150 de diez (10) centímetros de espesor, bien mediante una solera de quince (15) centímetros de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima cuatro (4) por uno con cincuenta (1,50) metros.

- 7.- Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro.

Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia la calzada con una pendiente no inferior al uno y medio por ciento (1,5%).

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Si debieran instalarse en las aceras rejillas de ventilación de redes u otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones. En este sentido se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 72/1992.

#### **Art. 1.5.8.- Condiciones del viario de circulación compartida**

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 1.- No se establece separación física entre los espacios para uso de vehículos y de peatones, por lo que se evitará la impresión de separación entre calzada y acera. Este tipo de viario se limitará sólo a algunas calles del casco antiguo. Si se separan, la calzada y acerado cumplirán las condiciones del artículo anterior.
- 2.- Podrán emplearse distintos materiales o color para separar el espacio peatonal del rodado, siempre que la sección de la calle sea suficiente.
- 3.- El ancho mínimo será de seis (6) metros para las vías de nueva creación y el existente para aquellas que estén consolidadas.
- 4.- La pendiente longitudinal máxima será del doce por ciento (12%) y la mínima del uno por ciento (1%). Podrán autorizarse pendientes superiores a la máxima cuando esté justificado por las características del terreno y siempre que se coloque un pavimento antideslizante.
- 5.- Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan.

#### **Art. 1.5.9.- Condiciones del viario peatonal**

- 1.- Las vías peatonales tendrán como anchura mínima la existente y seis metros para las de nueva creación.
- 2.- Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella mínima de ochenta (80) centímetros, permitiéndose tramos en escalera de huella no inferior a treinta (30) centímetros en grupos de doce escalones como máximo. Las contrahuellas no superarán los diecisiete (17) centímetros.
- 3.- La pendiente longitudinal máxima será del ocho por ciento (8%) pudiendo admitirse pendientes mayores—hasta el doce por ciento (12 %)-- con pavimento antideslizante.
- 4.- Las pendientes transversales se dispondrán hacia el centro de la vía, con un máximo del dos por ciento (2%) para evacuación de aguas pluviales.
- 5.- En todo lo posible debe preverse la posibilidad de acceso ocasional de vehículos.
- 6.- Respecto a los materiales:
  - a) Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.
  - b) Para el pavimento se dispondrá de una solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor que podrá recubrirse con losetas para exteriores o un tratamiento adecuado de superficie de dicha solera, con una anchura mínima de dos (2) metros, pudiendo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

#### **Art. 1.5.10.- Condiciones de las áreas de aparcamiento**

- 1.- Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de dos con veinte (2,20) metros de ancho por cuatro con cincuenta (4,50) metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
- 2.- Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m. en cordón, de 2,50 x 4,50 m. en batería y de 3,00 x 10,00 m. para camiones.
- 3.- Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
- 4.- Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros, siendo obligado en las cercanías de todo equipamiento público.
- 5.- No se aconseja el empleo de materiales asfálticos. Se atenderá a las condiciones de las “calzadas tipo” definida en este PGOU, pudiéndose realizar también a base a solera de quince (15) centímetros de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antideslizantes, dividida en losas de dimensiones máximas de cinco (5) por cinco (5) metros. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

- 6.- El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o por cada vivienda.

#### **Art. 1.5.11.- Condiciones de la señalización vertical**

- 1.- Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, siempre que el ancho de esta sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daño a los invidentes.
- 2.- En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.
- 3.- Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

#### **Art. 1.5.12.- Condiciones del abastecimiento de agua**

- 1.- En las previsiones de los proyectos a realizar, salvo justificación en contra, el consumo medio diario se ajustará a los siguientes valores de cálculo:
  - a) Para áreas residenciales: doscientos (200) litros por habitante y día, con un factor punta de uno con siete (1,7) considerando un número de habitantes de cuatro (4) por vivienda.
  - b) Para áreas industriales: cero con cinco (0,5) litros por segundo y hectárea, con un factor punta de dos con tres (2,3).

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para acercar hasta la parcela en cuestión las conducciones necesarias.

- 2.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la instalación deberá ser de una (1) atmósfera.
- 3.- La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, evitando dejar tuberías terminadas en testeros. No será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.
- 4.- La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.
- 5.- La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a un (1) metro de la superficie y bajo acera podrá ser de hasta sesenta (60) centímetros; si no pudieran respetarse estos mínimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras deberán tomarse las medidas de protección especiales necesarias.
- 6.- Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
- 7.- Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.
- 8.- Si el suministro se realiza mediante pozos deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales mediante los correspondientes análisis químicos y bacteriológicos, según las determinaciones de la legislación vigente en la materia.
- 9.- En los proyectos de obras de urbanizaciones se contemplarán bocas de riego cada 50 metros y bocas de incendio cada 200 metros.
- 10.- El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetro inferior a los ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición en las de diámetro mayor. En el caso de que sean de fibrocemento la presión mínima de servicio será de diez (10) atmósferas, empleándose sólo para diámetros inferiores a ciento cincuenta (150) milímetros.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 11.- Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.
- 12.- Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor Normal.
- 13.- Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, de válvulas cada cien (100) metros y en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.
- 14.- Deberán realizarse pruebas de presión interior y de estanqueidad, para garantizar la durabilidad de la red.

#### **Art. 1.5.13.- Condiciones de la red de saneamiento**

- 1.- **El saneamiento se realizará mediante sistema separativo de aguas fecales y pluviales, en todas las obras de urbanización de nueva ejecución, y en la medida de lo posible se adoptará esta misma solución en los tramos de calle ubicados en suelo urbano consolidado cuando se realicen obras de reparación o mantenimiento, debiéndose dejar en este último caso todas las conexiones realizadas, o si ello fuera inviable, al menos se dejarán dichas conexiones previstas y perfectamente localizadas en arquetas o pozos registrables.**

Las aguas verterán siempre a colectores públicos, debiendo indicarse la capacidad de absorción del mismo.

- 2.- En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la no necesidad de depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración y del tipo de actividad industrial.
- 3.- La red se diseñará teniendo en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 2,5 m/seg.
  - b) Cámaras de descarga con capacidad de:
    - 0,50 metros cúbicos en cabecera
    - 0,30 metros cúbicos en alcantarillado
    - 1,00 metros cúbicos en restantes
  - b) Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y cada cincuenta (50) metros como mínimo en los tramos rectos.
  - c) Los aliviaderos de crecida de aguas pluviales se situarán lo más próximos posible a los cauces naturales. Cumplirán el art. 50 de las normas del Plan Hidrológico R.D. 1664/1998 de 24 de julio (ver anexo II).
- 4.- Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.
- 5.- Queda prohibido el uso de fosas sépticas, pozos negros o similares en suelo urbano.
- 6.- La sección interior mínima a utilizar en las conducciones generales será de trescientos (300) milímetros de diámetro.
- 7.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.
- 8.- Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 9.- Los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento o PVC, excepto para secciones superiores a seiscientos (600) milímetros que serán de hormigón armado, recibiéndose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro y apisonado como mínimo al noventa por ciento (90%) Proctor Normal.
- 10.- Los conductos se situarán a una profundidad tal que asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de abastecimiento.
- 11.- Se dispondrán imbornales o sumideros cada cincuenta (50) metros con una superficie de recogida no mayor a seiscientos (600) metros cuadrados.
- 12.- Los vertidos de las acometidas se realizarán siempre en pozo de registro, permitiéndose en casos excepcionales la realización de arquetas para tales acometidas, como puede ser para viviendas unifamiliares en el casco antiguo. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.  
  
Siempre se dispondrá una arqueta o pozo registrable previo a la conexión de la red de edificio a la red general y en común dentro de la propia parcela o a pie del portal si lo anterior no fuera posible.
- 13.- Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.
- 14.- Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado.
- 15.- En lo que se refiere a cualquier artículo anterior se desestima la utilización del sistema unitario de saneamiento en sustitución del sistema separativo para la evacuación de aguas fecales y pluviales.

#### **Art. 1.5.14.- Condiciones del suministro de energía eléctrica**

- 1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
- 2.- En suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique razonadamente su improcedencia.
- 3.- Los proyectos de urbanización que se ejecuten en suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas para el suelo urbano.
- 4.- En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discorra por pasillos de protección en el caso de media y alta tensión y respetando las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.
- 5.- La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.
- 6.- La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.
- 7.- El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (o disposiciones que los sustituyan) y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.
- 8.- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a cincuenta (50) Kva., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- 9.- Cuando sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en edificación debidamente protegida y aislada, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad requeridas.
- 10.- Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y acordes con el entorno. En suelo no urbanizable podrán situarse a la intemperie.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso directo desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.

- 11.- Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Los tendidos en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización, que permita su accesibilidad por medios normales en cualquier punto de la red.

#### **Art. 1.5.15.- Condiciones del alumbrado público**

- 1.- El alumbrado público deberá satisfacer los siguientes niveles mínimos de iluminación:
  - En viario principal: 10 lux.
  - En viario secundario: 8 lux.
  - En calles peatonales: 5 lux.
  - En espacios libres y paseos: 12 lux.
- 2.- En suelo urbano todas las instalaciones de alumbrado público serán subterráneas. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista, que deberá ser de dieciocho (18) años en vías de tráfico rodado, pudiendo rebajarse a quince (15) años en las de tráfico peatonal.

Para ello se utilizarán equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos a la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.
- 3.- En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al vecindario, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.
- 4.- Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
- 5.- Las redes de distribución serán subterráneas.
- 6.- En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.
- 7.- La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.
- 8.- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.
- 9.- Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.
- 10.- Se aconseja que las luminarias sean cerradas con vidrio; sólo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta.
- 11.- El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable para que su encendido se efectúe cuando la luminancia exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para accionamiento manual.
- 12.- Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta mil (1.000) vatios y para los grapados sobre fachada los de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

#### **Art. 1.5.16.- Condiciones de la red de telefonía, TV por cable y otras telecomunicaciones.**

- 1.- Todas las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos. Queda prohibida la colocación de postes, apoyos, tornapuntas y tensores.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 2.- Las arquetas de registro y cámaras se situarán en lugares que no afecten al tráfico cuando, por necesidades del servicio, haya que manipular en las mismas.
- 3.- Las canalizaciones no afectarán a otros servicios, debiendo situarse de manera que consiga evitar las interferencias.
- 4.- Las cabinas de telefonía en la vía pública deberán situarse en lugares aprobados por el Ayuntamiento, entendiéndose las autorizaciones como provisionales y, por tanto, revocables sin derecho a indemnización, si las circunstancias de tráfico u otras lo hicieran necesario.
- 5.- Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de este PGOU.
- 6.- Se adoptarán las determinaciones de las compañías suministradoras, siempre que estas no vayan en contra del resto de parámetros urbanísticos ni en contra de los intereses generales. Aquellas redes que pretendan implantarse en urbanizaciones ya ejecutadas deberán acarrear con todos los gastos originados y reponer todos los daños ocasionados, además de responder a otras exigencias que por convenio determinen la compañía y el propio Ayuntamiento.

#### **Art. 1.5.17.- Condiciones de diseño de los espacios libres**

- 1.- La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
- 2.- En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
- 3.- El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.
- 4.- Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio.
- 5.- En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
- 6.- Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
- 7.- La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los seis (6) metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

#### **Art. 1.5.18.- Mobiliario urbano**

- 1.- Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
- 2.- Serán de conservación sencilla y económica y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.
- 3.- Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con silla de ruedas.
- 4.- Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.
- 5.- Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

### **Art. 1.5.19.- Supresión de barreras físicas**

- 1.- Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.
- 2.- El correspondiente Proyecto de Urbanización deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

## **CAPÍTULO 6.- NORMAS DE TRAMITACION**

### **SECCIÓN 1ª: GENERALIDADES**

#### **Art. 1.6.1.- Alcance y contenido**

- 1.- Se regulan en este capítulo las condiciones que han de regir para la tramitación de documentos en desarrollo de este Plan y las referentes al régimen de intervención en la edificación y uso del suelo. En todo ello se cumplirá lo dispuesto en la legislación de régimen local vigente en la materia y las determinaciones aquí establecidas.
- 2.- La competencia municipal en materia de intervención del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
- 3.- La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
  - a) Ofrecer información urbanística.
  - b) Tramitar los planes de desarrollo, documentos de gestión (o ejecución jurídica) y proyectos de urbanización.
  - c) Otorgar las licencias urbanísticas.
  - d) Dictar órdenes de ejecución o de suspensión de obras.
  - e) Ejercer la inspección urbanística.

#### **Art. 1.6.2.- Información al público sobre el planeamiento vigente**

- 1.- Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, del presente PGOU, de los planes que lo desarrollen y de los proyectos de gestión y urbanización en la Oficina Técnica de Asesoramiento y dentro del horario que el Ayuntamiento, en coordinación con dicha oficina, determine.
- 2.- Para este fin, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de las modificaciones en curso.
- 3.- Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.
- 4.- El Ayuntamiento podrá crear una Ordenanza específica para regular la información al público.
- 5.- Las peticiones que se formulen deberán estar debidamente suscritas por el interesado o su representante y deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento.
- 6.- Toda persona podrá solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, que deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento o la documentación gráfica de este Plan.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 7.- Los informes por escrito, así como la expedición de licencias y otros documentos como copias de planos y similares, devengarán los impuestos y tasas correspondientes según establezca el Ayuntamiento a través de la debida ordenanza específica.

#### **Art. 1.6.3.- Cédula urbanística**

- 1.- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.
- 2.- Su contenido será el determinado por la legislación urbanística y la normativa reglamentaria de aplicación. Contendrá la indicación expresa de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.
- 3.- La propuesta de cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por el Ayuntamiento y expedida por el Secretario.

### **SECCIÓN 2ª: TRAMITACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO, DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **Art. 1.6.4.- Tramitación de las figuras de planeamiento, de gestión y de proyecto de urbanización**

- 1.- Para los instrumentos de planeamiento y ordenación de gestión señalado en el Capítulo 4 del Título I de este Plan se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente en materia relativa a su tramitación.
- 2.- Para los Proyectos de Obras de Urbanización no será precisa solicitud de licencia de obras, entendiéndose concedida la autorización con la aprobación definitiva de los mismos, sin perjuicio del pago del impuesto por obras correspondiente, independientemente de las tasas municipales debidas por su tramitación.
- 3.- Para los Proyectos de Obras Públicas se requiere solicitud y concesión expresas de licencia de obras, actuando conforme lo que se establece a continuación para el régimen general de licencias de obras de edificación y de actividades e instalaciones, sin perjuicio de la excepción de pagos de tasas o impuestos que disfruten.
- 4.- El Ayuntamiento podrá requerir, cuando así lo considere conveniente, el establecimiento de plazos determinados para la presentación de documentación o la ejecución de determinadas cesiones u obras contenidas en los mencionados documentos, estando de forma general a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **Art. 1.6.5.- Interpretación del planeamiento**

- 1.- Cuando las consultas entren en la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá dictamen motivado previo del órgano de gobierno municipal competente. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

### **SECCIÓN 3ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **Art. 1.6.6.- Actos sujetos a licencia**

- 1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto o documentación requerida fuera conforme por la ordenación urbanística aplicable.
- 2.- Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica aplicable por la materia de que se trate, los siguientes actos:
  - a) Parcelaciones y segregaciones de fincas.
  - b) Obras de urbanización.
  - c) Obras de edificación, que comprende las de nueva planta, de ampliación, reforma o adaptación, conservación, restauración y rehabilitación.
  - d) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
  - e) Primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones y la modificación del uso de los mismos.
  - f) Instalación y apertura de actividades.
  - g) Legalización de cualquiera de las obras, usos y actividades del presente artículo.
  - h) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- i) El uso o instalación del vuelo sobre las edificaciones, viarios o espacios libres de toda clase existente, tales como tendido aéreo de cables, conducciones, antenas u otros montajes sobre edificios.
- j) Instalación de grúas y andamios.
- k) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.
- l) Extracción de áridos y explotaciones análogas.
- m) Tala o destrucción por otros medios de árboles, de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.
- n) Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, y su modificación.
- o) Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
- p) Las obras e instalaciones de carácter provisional, se adaptarán según lo establecido en la LOUA
- q) Todas aquellas actuaciones recogidas en el Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz.
- r) Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.
- s) Otras actuaciones y obras auxiliares o complementarias de la urbanización y de la edificación, cuando no estén contempladas expresamente en los proyectos de obras (en cuyo caso se considerarían concedidas dentro de la licencia de esta), ya sean provisionales o permanentes.

Y todos aquellos actos para los que sea exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra Norma Jurídica que le fuese de aplicación.

- 2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas no municipales, aún cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos específicos previstos en la LOUA y en los artículos 244.2, 244.3, 244.4 del TRLS 92; y 244.1, 244.5 (vigentes como Derecho estatal por la D.D.Única de la Ley 6/98) cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público o que afecten directamente a la defensa nacional.
- 3.- Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá licencia para ellas, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

- 4.- En ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el Ayuntamiento podrá denegar el otorgamiento de la licencia si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público y si existen indicios de que la propiedad pudiera ser pública, necesitando el solicitante presentar la documentación que acredite la propiedad privada.

#### **Art. 1.6.7.- Competencia y contenido de la licencia**

- 1.- La competencia para otorgar la licencia corresponde en general al Alcalde, que podrá delegarla a la Comisión de Gobierno, salvo en los casos previstos en la LOUA y en el Derecho estatal de aplicación (Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, 7/1985 de 2 de abril).

- 2.- Contenido implícito:

En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas amparándose en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso el promotor, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaraciones.

- 3.- Contenido explícito:

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, que serán decididas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de este PGOU y de la restante normativa que fuese de aplicación.

La licencia incluirá la correspondiente cláusula de caducidad.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

#### **Art. 1.6.8.- Definición de la obra y/o actividad objeto de licencia**

- 1.- Las solicitudes habrán de ir acompañadas de la correspondiente documentación que sirva para definir y ubicar correcta y exactamente la obra o actividad pretendida y conocer si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.
- 2.- Dicha documentación deberá contener Proyecto Técnico, según la entidad de la obra o actividad pretendida.
- 3.- Sin perjuicio de las determinaciones mínimas que se establecen en este PGOU, el Ayuntamiento podrá redactar unas ordenanzas en las que se detalle la documentación a exigir en cada caso, que incluso podrán modificar las aquí fijadas sin que ello constituya modificación del Plan.
- 4.- Los Proyectos Técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes y visados por el colegio profesional correspondiente, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor.
- 5.- La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirán aprobación Municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas.

#### **Art. 1.6.9.- Procedimiento de concesión de licencia**

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se contienen en este Plan.

Así, se estará a lo dispuesto en la LOUA, en el Derecho estatal vigente de aplicación y la norma reglamentaria correspondiente, la Norma 8.2 del Plan Especial del Medio Físico, la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos y art. 70 y 71 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Se estará, además, a lo dispuesto en la ordenanza fiscal municipal correspondiente, que en todo caso habrá de adaptarse a lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbana.

- 2.- La denegación de licencias deberá ser motivada y deberá fundarse en el incumplimiento de este Plan, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.
- 3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.
- 4.- Los solicitantes podrán pedir la subrogación para la obtención de licencia a los órganos autonómicos pertinentes en caso de que el Ayuntamiento no conteste en los plazos previstos (un mes en obras menores y dos meses en obras mayores).
- 5.- Los plazos previstos en la Ley y Normas para el otorgamiento de las licencias se entenderán iniciados una vez que la solicitud venga acompañada de la documentación requerida.

#### **Art. 1.6.10.- Procedimiento de tramitación de licencias en suelo urbanizable**

- 1.- Cuando la licencia se solicite después de estar aprobado el Plan Parcial y completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en el art. 1.6.9.
- 2.- Si se solicita una vez aprobado el Plan Parcial y durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá (según la LOUA):
  - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
  - b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
  - d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o parte de las mismas.
  - e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización
- 3.- Si se solicita en suelo urbanizable sin tener aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial o sin cumplir los requisitos de los dos apartados anteriores, se estará a lo dispuesto en la LOUA . En general, se recomienda la congelación de las acciones de edificación en este tipo de suelo, en tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Parcial y existan garantías de terminación de la urbanización, con objeto de no hipotecar el desarrollo previsto del mismo.

#### **Art. 1.6.11.- Procedimiento de tramitación de licencias en suelo no urbanizable**

- 1.- El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo no urbanizable, siguiendo el procedimiento de tramitación establecido legalmente, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones que impliquen actuaciones de interés público.
- 2.- Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en suelo no urbanizable para actuaciones de interés público, es decir, aquellas actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Dichas actuaciones requieren la aprobación del Plan Especial O proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales municipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- a) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
  - Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
  - Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
  - Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se dividía la ejecución.
- c) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
  - Utilidad pública o interés social de su objeto.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de Suelo No Urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de la garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 de esta Ley.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos excepcionados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

El procedimiento para la aprobación por el Municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- Admitido a trámite, información Pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- Publicación de la Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

El Ayuntamiento admitirá o no a trámite, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el suelo no urbanizable se prevén en el presente PGOU. Sometiéndolo a Información Pública por plazo de veinte días en el BOP con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto de actuación.

Posteriormente elevará el expediente a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Tras el Informe emitido por la Consejería se producirá la Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

Por último, se publicará la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

En caso aprobación del Proyecto de actuación, el interesado completará la petición de licencia de obras que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

## SECCIÓN 4ª: LAS LICENCIAS DE OBRAS

### Art. 1.6.12.-Licencias de obras de edificación

- Se entiende por obra menor la que cumpla los siguientes requisitos:
  - No comprometer elementos estructurales del edificio, ni la seguridad de personas o bienes.
  - Ser de escasa complejidad y requerir una tecnología simple, teniendo al mismo tiempo un presupuesto de ejecución material menor a 6.000 Euros (más un incremento progresivo del 2,50 % por cada año posterior a la Aprobación de este PGOU).
  - Que debido a su escasa complejidad no se precise la presencia de proyecto y dirección de técnico competente.
  - La solicitud de este tipo de licencias deberá acompañarse de:

- Plano de situación .
- Croquis acotado de la obra que se pretende realizar con grado de detalle suficiente para la comprensión de la misma; relación de materiales a emplear y descripción de las características constructivas y estéticas de la solución adoptada; y el presupuesto de su coste, todo ello firmado por el contratista o propietario.

Art. 1.6.13.- Licencias de obras de edificación:

1.- Se entiende por obra mayor:

- Las de nueva planta y ampliación en cualquier caso; y las de reforma, conservación y demolición que afecte a la estructura, cubierta y/o fachada del edificio, a excepción de las que no impliquen más que el cambio o reposición del material de cobertura en las segundas y de carpintería y acabado en las terceras.
- Cualquier tipo de obra que necesite de un proyecto técnico de seguridad debido a su posible complejidad y/o poder poner en peligro la seguridad de personas y bienes.
- Las englobadas en obra menor que alcancen una determinada entidad económica (especificada en el artº. 1.6.12.) o volumen de obra compleja.

2.- La solicitud de licencia de obras de edificación deberá acompañarse de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto deberá contener como mínimo memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, plano de situación, planos en que se grafie la actuación y presupuesto de la misma. Todos los documentos se redactarán con el nivel de detalle suficiente de acuerdo con las características de la obra a realizar y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.

Cuando se dieran los supuestos que, según lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, hicieran necesaria la elaboración de un Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, dicho estudio deberá ser presentado en el Ayuntamiento tan pronto se redacte el Proyecto de Ejecución y, en todo caso, antes de iniciar las obras amparadas por la licencia.

3.- En obras de nueva planta, y en aquellas obras en edificios que el Ayuntamiento estime necesario, los proyectos incorporarán como anexo la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución si fueran procedentes según las características de la obra. Estas fases serán las de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y cubrición de aguas. Así mismo se incorporará Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de la obra.

4.- 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 cumplir con la Ordenanza Fiscal correspondiente y acreditar los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse cumplidos los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos, correspondientes a la Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el predio con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como 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 la legislación urbanística y el presente Plan.
- d) Haber obtenido previamente la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o conexiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre 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 fuesen exigibles a tenor del presente Plan y del planeamiento de desarrollo aplicable.

5.- No obstante lo establecido en el apartado 3.d) anterior, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

6.- La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos a las especificaciones constructivas o de materiales precisa modificación de la licencia.

7.- Las licencias de obras se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de la licencia.
- c) En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.
- d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición de cualquier agente o inspector municipal.
- e) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del constructor y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal. En todas las promociones públicas, y en las privadas con más de 1000 m2 construidos, se instalará además un cartel de obra de dimensiones apropiadas.

#### **Art. 1.6.14.- Licencias de obras con eficacia diferida**

- 1.- La licencia de obras podrá concederse a partir de un Proyecto Básico, 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, más el resto de documentos que garantice la coordinación de seguridad de las obras y dirección facultativa.

En el Proyecto Básico se definirán las características y puntos de conexión a las redes de agua, alcantarillado y energía eléctrica, o cualquier otra que el Ayuntamiento estime necesario, pudiendo exigirse informe de las compañías suministradoras y las obras que estas consideren oportunas.

- 2.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita 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 resultase inútil, o de su adaptación, si fuera 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. 1.6.15.- Licencias de edificación y urbanización simultáneas**

- 1.- En virtud de lo previsto en la LOUA,, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras de edificación en parcelas que no alcancen la condición de solar, incluso si están incluidas en el ámbito de una Unidad de Ejecución.
- 2.- Para ello deberá asegurarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización, según lo previsto en la LOUA . e indicar expresamente estas condiciones en el acto de concesión de licencia. No obstante, la no indicación expresa no eximirá al interesado de su cumplimiento.

#### **Art. 1.6.16.- Tira de cuerda: Señalamiento de alineaciones y rasantes**

- 1.- Cualquier persona podrá solicitar que se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar. Ello se efectuará el día y hora previamente señalados y notificados por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado.
- 2.- El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente marcadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la misma en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera, al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

- 3.- El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.
- 4.- El señalamiento de las alineaciones y rasantes oficiales podrá instarse de oficio.

#### **Art. 1.6.17.- Transmisión de licencias**

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 1.- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento, por parte tanto del nuevo como del antiguo propietario. 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 del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

- 2.- Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las determinaciones de la propia licencia.
- 3.- En caso de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviera el anterior titular.

#### **Art. 1.6.18.- Modificación de las condiciones de la materia sujeta a licencia**

- 1.- Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras requerirán expresa modificación de la licencia de las mismas.
- 2.- Así mismo deberán notificarse al Ayuntamiento los cambios de contratista y técnicos directores de obra.

#### **Art. 1.6.19.- Vigencia, caducidad y suspensión de las licencias**

- 1.- Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.
- 2.- Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos y surtirán efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. No obstante, se admiten las siguientes salvedades:
  - a) Si no se inician las obras en el plazo de dos meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento (o de la fecha del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas) podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo período de seis meses. Ello podrá realizarse por causa suficientemente justificada y por una sola vez.
  - b) Si, comenzadas las obras, quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses, se podrá solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
  - c) Si existen causas debidamente justificadas y se incumplieren los plazos parciales de ejecución marcados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, se podrá solicitar una prórroga por una sola vez por un periodo igual al retraso estimado.
  - d) En caso de no haberse producido una prórroga anterior, siempre podrá solicitarse un plazo definitivo que no supere los seis meses.
  - e) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa no imputable al titular de la licencia, podrá solicitarse una prórroga. En caso contrario se considerará caduca.

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

En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de una año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas (LOUA).

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

- 3.- La caducidad, suspensión o paralización de licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo el interesado iniciar o reanudar actividad alguna salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el valor de la edificación ejecutada, previa autorización u orden de la Administración. En caso de urgencia podrá obviarse este permiso previo pero notificándolo

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

debidamente. En cualquier caso el interesado será responsable del buen estado de conservación y seguridad de las obras realizadas.

- 4.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada, salvo los referidos de seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades que procedan.

#### **Art. 1.6.20.- Terminación de las obras. Reposición de daños a la urbanización o medio natural afectado**

- 1.- Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.
- 2.- A la finalización de las obras sus responsables deberán:
  - a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
  - b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos, sin perjuicio de las cargas de urbanización que le hubieren sido exigidas.
  - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos o del medio natural, hubiesen sido afectados por las obras.
  - d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.
- 3.- No se concederá licencia de primera ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.
- 4.- Los promotores de cualquier obra o acto de intervención en la edificación o el suelo (sea cual sea su clasificación) se consideran como responsables de la reposición a su estado original de cualquiera de los elementos de la urbanización o del medio natural que se vea afectado por su actuación, sin perjuicio del deber de urbanizar.
- 5.- A tal efecto el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de fianza en metálico o mediante aval bancario por el importe que estime oportuno y según valoración justificada que asegure la total reposición pretendida.
- 6.- Su devolución se hará una vez inspeccionadas e informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales las obras necesarias de reparación (el aval deberá tener validez expresa hasta tal fecha).
- 7.- La prestación de tal fianza se hará una vez concedida la licencia o servicios oportunos y siempre antes de comenzar las obras o actuaciones de que se trate, para lo que se establecerá esa condición en el contenido de la licencia, quedando suspendidos los beneficios de la licencia hasta su cumplimiento.

#### **Art. 1.6.21.- Licencias de obras y usos de naturaleza provisional**

- 1.- El Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido en dicho artículo y siempre que no hubieran de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.
- 2.- La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivan de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición si así lo acordase el Ayuntamiento.
- 3.- Las licencias así concedidas sólo serán eficaces con la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por parte del interesado, a todo derecho de indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso. Este extremo deberá acreditarse ante el Ayuntamiento.

### **SECCIÓN 5ª: LICENCIAS DE OCUPACIÓN**

#### **Art. 1.6.22.- La licencia de primera ocupación de la edificación residencial y usos similares**

- 1.- La licencia de primera ocupación tiene por finalidad exclusiva:
  - a) Comprobar que el edificio construido (o la ampliación del mismo) y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.
  - b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y ornato públicos.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
- 2.- Están sujetos a licencia de primera ocupación:
- Las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación.
  - Los edificios que han sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.
- 3.- Quedan excluidos de la obligación de obtener licencia de primera ocupación los edificios cuyos usos están sujetos a licencia de actividad, por encontrarse aquélla incluida entre los trámites de ésta.
- 4.- La concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación de los siguientes requisitos:
- Certificación final de la obra y, en su caso, de la urbanización, suscrita por la Dirección Facultativa de las mismas y visada por el colegio profesional correspondiente, donde además se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada.
  - Proyecto final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras, si éstas hubieren sufrido alguna alteración, sin incurrir en los supuestos que precisan solicitud de modificación de licencia.
  - Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
  - Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, si el Ayuntamiento lo considerase preciso.
  - Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
  - Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
- 5.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, siendo el plazo para su concesión o denegación de un mes, salvo interrupción del plazo debida a subsanación de errores.
- La obtención de la licencia de ocupación por el transcurso de los plazos no legitima las obras o usos que sean contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.
- Asimismo, la obtención de la licencia de ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
- 6.- La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación, cuando fuere preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
- 7.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido éste plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.
- 8.- Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de primera ocupación o primera utilización. Queda especialmente prohibido utilizar el suministro de agua concedido para las obras en otras actividades diferentes y, especialmente, para uso doméstico.

## SECCIÓN 6ª: LICENCIA DE ACTIVIDADES

### Art. 1.6.23.- La licencia de actividad

- 1.- La licencia de actividad tiene por objeto autorizar la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el término municipal, tras la acreditación, por parte de los solicitantes y técnicos, de que cumplen las normas urbanísticas y de emplazamiento que le son de aplicación y reúnen las condiciones necesarias de tranquilidad, seguridad, salubridad y calidad ambiental.

- 2.- Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto en los supuestos de nueva instalación como en los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas.
- 3.- Sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, quedan excluidos de la obligación de obtener la licencia de actividad:
- Los usos residenciales y sus instalaciones complementarias privadas (trasteros, locales de reunión de comunidades, garajes, piscinas, etc.) siempre que estén al servicio de la vivienda.
  - El ejercicio individual de actividades profesionales que no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, así como las oficinas y servicios de las Administraciones Públicas.
  - Los establecimientos situados en el mercado de abastos, por entenderse implícita en la adjudicación del puesto.
  - Los quioscos para venta de prensa, golosinas, flores y boletos, así como la venta ambulante, situados en la vía pública, por entenderse que la licencia de ocupación de los mismos lleva implícita la licencia de actividad.
  - Los puestos, barracas, casetas o atracciones instalados en espacios abiertos, con motivo de las fiestas tradicionales locales, que se ajustarán, en su caso, a su normativa específica.
- 4.- Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, a tenor en lo previsto en este Plan.
- 5.- La licencia de obras, cuando éstas sean necesarias para la instalación o funcionamiento de la actividad, no se concederá sin el otorgamiento de la licencia de actividad cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas (art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 --en adelante, RSCL--). Quedará sólo pendiente la autorización de la puesta en marcha de la actividad, que no se permitirá hasta el final de las obras y la aportación de la documentación oportuna.
- 6.- Los permisos o autorizaciones de otras administraciones necesarios para el desarrollo o instalación de la actividad no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.
- Salvo en aquellos casos en que expresamente venga exigido por una norma de rango superior, la obtención de licencia de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.
- 7.- En los cambios de nombre o titularidad, cuando la actividad esté en funcionamiento o haya dejado de ejercerse con anterioridad a seis (6) meses como máximo, cuente con licencia de actividad y no conlleve obras, la solicitud se acompañará de la siguiente documentación:
- Fotocopia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.
  - Fotocopia compulsada de la licencia de actividad anterior.
  - Documento acreditativo del traspaso o cambio de nombre.
- Cualquier otra variación se considerará como modificación de la actividad, debiéndose tramitar conforme si se tratara de una nueva actividad, con la documentación que le sea exigible en virtud de ello y la liquidación de tasas e impuestos que le sean de aplicación.
- Si se pretende realizar obras, sin perjuicio de lo anterior, deberá valorarse por los técnicos municipales si es necesario una nueva tramitación del expediente de actividad según la envergadura de éstas.
- 8.- La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá en todo a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

#### Art. 1.6.24.- Clasificación de actividades

- 1.- Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas. No se considerarán como inocuas las actividades incluidas en cualquiera de los dos apartados siguientes.

- 2.- Se considerarán actividades susceptibles de prevención ambiental aquéllas que se encuentran comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía (en adelante, LPAA), así como las que les sea de aplicación cualquier otra legislación vigente en materia de protección ambiental.
- 3.- Se considerarán actividades susceptibles de prevención sobre seguridad pública aquéllas que, sin perjuicio de su inclusión o no en el apartado anterior, estén incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto (en adelante, RGPE); así como las que les sea de aplicación cualquier otra legislación vigente en materia de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico. Se considerará lo establecido en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Art. 1.6.25.- Actividades inocuas**

- 1.- Para la concesión de licencia de actividad clasificada como inocua, a la solicitud se acompañará la siguiente documentación:
  - Copia del DNI o escritura de constitución de la entidad.
  - Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
  - Documentación técnica, que incluye:
    - Certificado suscrito por técnico competente y visado colegial donde se acredite que las soluciones proyectadas cumplen las normas urbanísticas, de emplazamiento, de seguridad y solidez e higiénico-ambientales que le son de aplicación.
    - Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad.
    - Planos acotados de planta y sección a escala 1:100.
    - Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
    - Valoración de las instalaciones.
    - Proyecto técnico con el contenido mínimo del art. 1.4.18 (en el que podrá incluirse el resto de la documentación técnica) cuando sea necesario por la legislación vigente.
    - Copia de las licencias de obras y de actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local o cuando este se ubique en un edificio preexistente.
- 2.- El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la LOUA,, así como en la legislación de Régimen Local.
- 3.- La puesta en marcha de la actividad no podrá realizarse hasta que el titular obtenga el permiso de funcionamiento según lo dispuesto en el art. 1.6.28 de este PGOU.

#### **Art. 1.6.26.- Actividades susceptibles de prevención ambiental**

- 1.- A las actividades comprendidas en los anexos de la LPAA les será de aplicación lo dispuesto en dicha ley, así como en sus reglamentos. Los procedimientos serán diferentes según el anexo en el que se incluya la actividad:
  - a) Las actividades incluidas en el Anexo 1 necesitan EVALUACIÓN de IMPACTO AMBIENTAL, siéndole de aplicación los Títulos I y II de la LPAA, el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de Medio Ambiente. El órgano ambiental competente en la tramitación y resolución del procedimiento de la evaluación ambiental es la Consejería de Medio Ambiente, atribuyéndose a los Delegados Provinciales cuando se trate de actuaciones que afecten a la provincia y a los Directores Generales de Protección Ambiental cuando el ámbito afecte a varias provincias.
  - b) Las actividades incluidas en el Anexo 2 están sometidas al trámite de INFORME AMBIENTAL según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la LPAA y el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho reglamento por el Consejero de Medio Ambiente. El órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental es la Comisión Interdepartamental Provincial de Medio Ambiente.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

c) Las actividades incluidas en el Anexo 3 quedan sujetas a la CALIFICACIÓN AMBIENTAL, siéndole de aplicación el Título II de la LPAA, en lo referente a Calificación Ambiental, y el Reglamento de Calificación Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el desarrollo de lo establecido en dicho reglamento. Las competencias para la tramitación de tales actividades son municipales.

2.- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre (RAMINP) ha quedado desplazado en Andalucía por la LPAA y sus reglamentos. No obstante, en virtud del título competencial que el art. 149.1.23ª de la Constitución Española otorga a la Administración del Estado en materia de legislación básica de medio ambiente, será de aplicación con carácter supletorio respecto a la LPAA en los siguientes supuestos:

- a) Actividades calificadas por el RAMINP que no están incluidas en ninguno de los tres anexos de la LPAA.
- b) Disposiciones del RAMINP que, por no ser del ámbito de la protección ambiental, no están reguladas por la LPAA y sus reglamentos.

Para la documentación, tramitación y resolución del procedimiento se estará a lo dispuesto en el RAMINP y en la Instrucción por la que se dictan normas para la aplicación del RAMINP (aprobada por Orden de 15 de marzo de 1963), teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

3.- Las actividades a las que les sea de aplicación cualquier otra legislación vigente en materia de protección ambiental se regirán, además, por lo dispuesto en dicha legislación. El Ayuntamiento podrá denegar y condicionar las licencias de las actividades que se opongán a la regulación establecida en el Título II de este PGOU o cuando no se acredite haber obtenido las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes, así como imponer medidas correctoras de acuerdo con dicha legislación.

Las actividades extractivas, cuando se encuentren dentro de los supuestos establecidos en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, deberán someterse al correspondiente trámite de prevención ambiental.

4.- La concesión de licencia de actividad, cuando ésta es susceptible de prevención ambiental, requiere aportar la siguiente documentación junto con la solicitud correspondiente:

- Copia del DNI o escritura de constitución de la entidad.
- Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- Proyecto de actividad, suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, con el contenido mínimo del art. 1.4.18 de este PGOU, ajustándose a lo dispuesto en la LPAA y sus reglamentos, así como en el resto de la legislación que le sea de aplicación.
- Copia de las licencias de obras y de actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local o cuando este se ubique en un edificio preexistente.

5.- Sin perjuicio de que existan obras para las cuales será necesaria la presentación que se requiera en relación a la licencia de obras, la documentación a aportar contendrá las medidas correctoras y de seguridad que correspondan al tipo de instalación o actividad, con justificación expresa de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación, especialmente en cuanto a su compatibilidad de uso a la LPAA, a la NBE CPI-96 de Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios, al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y al Decreto 72/1992 por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

6.- La puesta en marcha de la actividad no podrá realizarse hasta que el titular obtenga el permiso de funcionamiento según lo dispuesto en el art. 1.6.28 de este Plan General de Ordenación Urbanística.

#### **Art. 1.6.27.- Actividades susceptibles de prevención sobre seguridad pública**

- 1.- Se considerarán como tales las actividades comprendidas en el art. 1 ó en el anexo nomenclátor del RGPE, sin perjuicio de que puedan serles también de aplicación lo dispuesto en el art. 1.6.26 de este Plan.
- 2.- Para la obtención de la licencia de actividad los titulares deberán aportar, junto con la solicitud correspondiente, la siguiente documentación:

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- Copia del DNI o escritura de constitución de la entidad.
  - Declaración del tipo de espectáculos o actividades recreativas cuya realización se pretende en el local o recinto.
  - Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
  - Proyecto de actividad, suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, con el contenido mínimo del art. 1.4.18 de este PGOU, ajustándose a lo dispuesto en el RGPE, así como en el resto de la legislación que le sea de aplicación, especialmente en la NBE-CPI 96, el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y el Decreto 72/1992 por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Andalucía.
  - Determinación del número de espectadores o asistentes que hayan de constituir el aforo máximo del local o recinto donde vaya a desarrollarse la actividad.
  - Copia de las licencias de obras y de actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local o cuando este se ubique en un edificio preexistente.
- 3.- Si la actividad es, además, susceptible de prevención ambiental, la documentación podrá tramitarse conjuntamente (y el proyecto técnico refundirse) con la especificada en el apartado 5 del art. 1.6.26, aportando los ejemplares suficientes para que los organismos competentes puedan emitir los correspondientes informes.
- 4.- Si la instalación de la actividad requiere la ejecución de obras, será necesario la obtención de licencia para la ejecución de las mismas. La documentación podrá tramitarse conjuntamente, aportando un sólo proyecto técnico que incluya lo requerido por ambas licencias y copias suficientes para los distintos trámites. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 22 del RSCL.
- 5.- El procedimiento de tramitación y otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en los arts. 40 y siguientes del RGPE, así como en la legislación de Régimen Local.
- 6.- La puesta en marcha de la actividad no podrá realizarse hasta que el titular obtenga el permiso de funcionamiento según lo dispuesto en el art. 1.6.28 de este PGOU.

#### **Art. 1.6.28.- El permiso de funcionamiento de la actividad**

- 1.- Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad pretendida.
- 2.- Para la obtención del permiso de funcionamiento de la actividad será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como las resoluciones favorables de los órganos competentes sobre prevención ambiental y seguridad pública.
- 3.- Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en este PGOU y en la legislación urbanística, así como haber concluido la edificación al amparo de licencia de obras no caducada.
- 4.- La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
- 5.- Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera preciso la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar las modificaciones necesarias tanto al proyecto de actividad como, en su caso, al de obras.
- 6.- La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.
- 7.- La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para obtener el permiso de funcionamiento será la siguiente:
  - a) Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubiera sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
  - c) Certificado final de instalación de la actividad, de obras o ambos, suscrito en cada caso por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, donde, además de la seguridad estructural del edificio y otras normas de obligado cumplimiento si fuera el caso, se haga constar:
    - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
    - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
    - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y las medidas de protección contra incendios establecidas por la NBE-CPI 96 (o norma que la sustituya).
  - e) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se trata de actividad calificada.
  - f) Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas y en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  - g) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos y cualquier otra que el Ayuntamiento exija conveniente.
- 8.- Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los servicios técnicos municipales o de la Junta de Andalucía.
- 9.- Caducarán las licencias de actividad de aquellas actividades que permanezcan interrumpidas durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso. Esta prórroga no podrá exceder de un período igual al plazo antes mencionado.

#### **Art. 1.6.29.- Autorización de otros organismos con competencias concurrentes**

- 1.- Las autorizaciones que deban otorgar otros órganos con competencias concurrentes habrán de adjuntarse a la solicitud de licencia, tanto en las de obras como en las de actividad y ocupación, no considerándose la documentación completa hasta que no se aporten aquellas a los efectos de cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

### **SECCIÓN 7ª: OTROS ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL**

#### **Art. 1.6.30.- Licencias de parcelación urbanística o de segregación**

- 1.- Estará sujeta a licencia urbanística toda parcelación de terrenos en suelo urbano.  
En suelo no urbanizable no es necesaria si existe informe preceptivo del Ayuntamiento sobre la innecesariedad de la misma.
- 2.- Para la solicitud de licencia de parcelación o de segregación se precisará de un proyecto de parcelación, visado por técnico competente, que incluirá como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven.
  - b) Descripción de las parcelas resultantes con expresión de su superficie, localización y demás condiciones urbanísticas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna.
  - c) Planos:
    - De situación a escala 1:2.000.

- De estado actual a escala 1:500 incluyendo la topografía del terreno, la situación de las lindes de las fincas originarias registrales y la representación de los elementos normales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los plazos vinculantes.
  - De parcelación a escala 1:500, indicando por parcela su superficie y edificabilidad de tal forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables.
- d) Escritura de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

#### **Art. 1.6.31.- Documentación de otros actos sujetos a licencias**

- 1.- Otros actos sujetos a licencias son:
- Obras de urbanización ordinarias.
  - Movimientos de tierras.
  - Demoliciones.
  - Apeos.
  - Grúas torre.
- 2.- Con la solicitud de licencia de obras de urbanización ordinarias o públicas, se aportarán los siguientes documentos:
- a) Plano de situación a escala 1:2.000 en el que se localice la finca.
  - b) Proyecto técnico integrado por los documentos necesarios para los Proyectos de Urbanización, con los capítulos pertinentes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar.
  - c) Copia del plano especial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, si fuese el caso.
  - d) Depósito de garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en la cuantía que se estime necesaria.
- 3.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras no considerada como obra menor se adjuntarán los siguientes documentos:
- a) Plano de emplazamiento 1:2000 con curvas de nivel.
  - b) Plano topográfico escala 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y las fincas y construcciones vecinas que puedan ser afectados por desmonte o terraplén.
  - c) Planos de perfiles.
  - d) Memoria técnica complementaria de la documentación anterior, explicando las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
- 4.- Con la solicitud de licencia de demolición o derribos, se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Proyecto de demolición.
  - b) Proyecto de obra nueva, puesto que no se concederá licencia de demolición si no va acompañada de una obra nueva que lo sustituya salvo en el caso de ruina inminente.
  - c) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes.

Si la demolición es de poca entidad podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

- 5.- Para la licencia de apeos se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos, si así se viese conveniente por la envergadura de las obras o por estar incluidos ambos en un único proyecto.

Cuando afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

Antes de comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato se podrá disponer en el acto de los apeos y obras convenientes, bajo la dirección facultativa de la propiedad, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

cuarenta y ocho (48) horas y abonar los derechos que procedan y exigiéndose que se realicen los apeos u obras que se estimen oportunos.

6.- Con la solicitud de licencia para la instalación de usos de grúas torres en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio.

Si tuviera que instalarse en terreno de un vial, se indicará el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificado de la casa instaladora suscrito por técnico competente acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento.

En dicha certificación deberá recogerse las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria y documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

## SECCIÓN 8ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

### Art. 1.6.32.- Ordenes de ejecución y suspensión de obras y usos

1.- De forma general se estará a lo dispuesto en la LOUA, En el Derecho estatal vigente de aplicación y en la norma reglamentaria correspondiente, así como a las determinaciones concretas que para ciertas actuaciones establezca este PGOU.

2.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a:

- Imponer o restablecer la legalidad urbanística infringida.
- Exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.
- 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.

3.- 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.

4.- 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 las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo este y clausurarla a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

### Art. 1.6.33.- Estado ruinoso de la edificación

1.- Respecto al estado ruinoso de la edificación se estará a lo dispuesto en la LOUA., en la norma reglamentaria de aplicación y en el art. 1.2.7. del presente PGOU.

### Art. 1.6.34.- Protección de la legalidad urbanística

1.- Se estará a lo dispuesto en la LOUA, en el Derecho estatal vigente de aplicación, en la norma reglamentaria correspondiente, en todo lo que sea de aplicación en función del contenido de este PGOU.

2.- Las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas para restaurar el

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

orden urbanístico infringido y la realidad física alterada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto.

- 3.- En los supuestos de obras abusivas contempladas en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones sin la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución se impondrán, además, las sanciones que procedan por infracción urbanística.

#### **Art. 1.6.35.- Inspección urbanística**

- 1.- La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento a través de sus respectivos servicios, sin perjuicio de las competencias de los órganos de la Administración autonómica, de acuerdo con la legislación vigente.
- 2.- En todo caso se estará a lo dispuesto en la LOUA .

#### **Art. 1.6.36.- Infracciones urbanísticas**

- 1.- Se estará a lo dispuesto en la LOUA , en el Derecho estatal vigente en lo que sea de aplicación en función del contenido de este PGOU y de la entidad del Municipio al que se aplica.

#### **Art. 1.6.37.- Obras y usos en edificaciones fuera de ordenación**

- 1.- Se atenderá a lo dispuesto en la LOUA , en el Derecho estatal vigente de aplicación y en lo indicado en el art. 1.1.7 de este PGOU.
- 2.- Salvo en los casos a), b) y f) del artº 1.1.7. se podrá conceder licencia de apertura en un edificio fuera de ordenación siempre que además se dé lo siguiente:

Que el uso esté permitido en la zona de ordenanza y no comporte la ejecución de obras prohibidas por la legislación urbanística, pudiendo permitirse las pequeñas obras que vienen exigidas por razones de higiene, ornato y conservación del inmueble, pero no las derivadas a la adecuación del local.

#### **Art. 1.6.38.- Vallado de obras**

- 1.- En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos (2) metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un (1) metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.
- 2.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
- 3.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **Art. 1.6.39.- Construcciones provisionales de obra**

- 1.- En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
- 2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### **Art. 1.6.40.- Acopio de materiales y escombros**

- 1.- Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

#### **Art. 1.6.41.- Andamios y maquinaria auxiliar**

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González

- 1.- Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.
- 2.- En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

**DILIGENCIA** Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General  
D. Javier Clavijo González