



# **TITULO I.**

# **DISPOSICIONES GENERALES**





**CAPITULO I.  
OBJETO, ALCANCE, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y  
EFECTOS DE LA APROBACIÓN**





## **CAPITULO I. OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACION**

### **1. OBJETO**

Las presentes Normas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

### **2. ALCANCE**

Las disposiciones del presente *Plan General* se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que implicase mayor restricción.

### **3. ÁMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL**

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial de los municipios objeto del *Plan General*, es decir, la totalidad del Término Municipal de Gallur (Zaragoza).

### **4. ÁMBITO TEMPORAL**

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del Artículo 76 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

### **5. MOTIVOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Serán causas de revisión del Plan General de Ordenación Urbana:

- a) Cuando se hayan aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan el desarrollo del Planeamiento correspondiente al 70% del Suelo Urbano no consolidado de carácter residencial.
- b) Por la entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que incluya el término municipal de Gallur y que así lo dispongan.

### **6. MODIFICACIONES DEL PLAN**

*Se considerarán modificaciones del Plan los supuestos de alteración de las determinaciones de éste no incluidos en el concepto de Revisión del Plan y, en general, las que no afecten a la*

*estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo de forma generalizada*

*Su formulación corresponde al Ayuntamiento, y deberá incluir los elementos siguientes:*

- a) Justificación de su necesidad y conveniencia.*
- b) Estudio de los efectos sobre el territorio.*
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tengan las que se sustituyen.*

## **7. PUBLICIDAD**

El *Plan General*, con su Memoria, Planos, Normas, Catálogo y Ordenanzas, serán publicadas y cualquier persona podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o *ámbito determinado*, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

## **8. OBLIGATORIEDAD**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el *Plan General* aprobado.

## **9. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN**

- 1. La interpretación de dichos documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a:*
  - La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.*
  - El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio.*
  - La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.*
- 2. Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan.*



3. *En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.*
  
4. *En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.*







**CAPITULO II.**  
**DISPOSICIONES GENERALES SOBRE**  
**RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN**  
**DEL PLAN GENERAL**





## **CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

### **1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con la Ley del Suelo Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón estableciendo los Sistemas Generales y la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y usos, la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

### **2. SISTEMAS GENERALES**

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de su clasificación, son destinados a establecer los elementos dotacionales públicos estructurantes del desarrollo urbano.

### **3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal de Gallur estableciendo las siguientes clases y categorías:

- a) Suelo Urbano, consolidado o no consolidado
- b) Suelo Urbanizable no delimitado
- c) Suelo no Urbanizable, especial o genérico

#### **a) Suelo Urbano**

- a.1. El constituido por terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- a.2. Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes.
- a.3. Los terrenos que, en ejecución del Planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

#### **b) Suelo Urbanizable**

Los terrenos que se prevé en el Plan General su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

c) **Suelo No Urbanizable**

Tendrán la condición de Suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales en el Plan General por concurrir alguna de las causas especificadas en el artículo 17 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. El Suelo No Urbanizable genérico está regulado por el artículo 18 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, y el Suelo No Urbanizable protegido en el artículo 19 de la citada Ley.

#### **4. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

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

Los usos globales son los siguientes:

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

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

#### **5. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN RAZÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA**

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



- a) Suelo Urbano Consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.
- b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas en las que el presente PGOU establece una ordenación pormenorizada, o los que necesitan para su ordenación la redacción de un Plan Especial.
- c) Además de las zonas anteriores, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado las Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado (A.P.A.I.) que son aquellos ámbitos incorporados por contar con planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación antes de la entrada en vigor del Plan General, cuando queden pendientes de cumplimiento deberes de cesión o distribución de cargas y beneficios.

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

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

- Zona Residencial R-1
- Zona Residencial R-2
- Zona Residencial R-3
- Zona Industrial
- Equipamiento
- Espacio Libre de Uso Público
- Sistemas Generales

## **6. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **6.1. Competencia**

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, con arreglo a las determinaciones del mismo, sin perjuicio de la *iniciativa* y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley Urbanística y en este Plan, y de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de

infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos del Plan.

## **6.2. Instrumentos de desarrollo**

El desarrollo del Plan se efectuará, según la clase del suelo y finalidad del desarrollo con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de este Plan, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y mediante la utilización de los Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley.

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley Urbanística y las disposiciones que la desarrollen.

Los ámbitos en los que se pueden redactar estos documentos y las condiciones de cada uno, se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

## **6.3. Condiciones previas a toda actuación urbanística**

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales en unidades de ejecución del suelo urbano.
2. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, o bien directamente mediante proyectos específicos cuando tales sistemas se encuentren integrados en Unidades de Ejecución o en Sectores de suelo urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales.
3. De acuerdo con el articulado de la LUA y sus desarrollos reglamentarios, las Unidades de Ejecución y Sectores se delimitarán:
  - a. En suelo urbano, a través del Plan General.
  - b. En suelo urbanizable, las Unidades de Ejecución se delimitarán de modo simultáneo o sucesivo a la aprobación definitiva de los planes parciales.
4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto de la LUA: compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento con la delimitación de la unidad de ejecución, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 129 de la LUA.



#### **6.4. Parcelación**

Se define como parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos o dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso de suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

#### **6.5. Reparcelación**

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento como de cesión gratuita y obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación establecida en el artículo 152 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.
4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 154 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón..

### **7. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **7.1. Clases de proyectos**

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

1. Proyectos de obras de urbanización
2. Proyectos de obras ordinarias.
3. Proyectos de edificación.
4. Proyectos de actividades e instalaciones.

### 1. Proyectos de obras de urbanización

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de urbanización del Plan General en Suelo Urbano, de los Planes Parciales y de los Planes Especiales.

En cuanto al resto de sus determinaciones, documentación y tramitación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

#### Características generales de la Urbanización.

Se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Definición de viales, deberán definirse la calzada y aceras debiendo cuidarse la pavimentación de la misma.
- Abastecimiento de aguas, se determinará la red de distribución para una dotación de 250 litros por habitante y día, así como una red secundaria para servicios de las bocas de riego e hidrantes.
- Obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y el encauzamiento de aguas pluviales.
- Distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión.
- Alumbrado público.
- Comunicaciones por cable, definiendo las cámaras de registro, tipos de prisma de canalizaciones, cruces de calzada, etc.
- Jardinería y amueblamiento urbano, se deberá definir con claridad las obras de jardinería y amueblamiento urbano de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental.
- Gas y otros servicios.

### 2. Proyectos de obras ordinarias

En suelo urbano consolidado se realizarán proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes, de acuerdo con la normativa de régimen local.

### 3. Proyectos de edificación

En estos Proyectos se concreta la ejecución de las determinaciones del Planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales, obras, disposición de elementos constructivos y espacios que los conformen.





Comprenden tanto la edificación de nueva planta como las obras de reconstrucción, ampliación o sustitución de edificios, y las que se realizan sobre construcciones existentes, restauración, rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, reforma, modificación o acondicionamiento, así como las de demolición.

#### 4. Proyectos de actividades e instalaciones

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

#### Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones.

- Los Proyectos de Actividad deberán definir la actividad como tal, y además deberá incluir todas las instalaciones necesarias para poner en marcha la actividad, es por ello, que los proyectos de instalaciones deberán incorporarse al proyecto de actividad, a fin de comprobar la correcta coordinación y justificación del mismo como un todo en conjunto.
- Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc., justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.
- A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m<sup>2</sup>; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.
- La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas.



## **8. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los Proyectos de Urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, adaptándose al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y Comunicación.



## **CAPITULO III. OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR**





## **CAPITULO III. OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR**

### **1. OBLIGACIONES EN EL SUELO URBANO**

1. *Los propietarios de Suelo Urbano tienen las siguientes obligaciones:*
  - a) *Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.*
  - b) *Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.*
  - c) *Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.*
  
2. *Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado tienen las siguientes obligaciones:*
  - a) *Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.*
  - b) *Costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.*
  - c) *Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.*
  - d) *Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución completamente urbanizado.*

### **2. COSTES DE LA URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

- a) *Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
- b) *Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.*
- c) *Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Redes de telecomunicaciones.
- f) Jardinería, arbolado, mobiliario urbano y señalización en parques, jardines y vías públicas.

Asimismo, serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sea necesaria.

### **3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Las Obras de Urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, *según el sistema de actuación determinado en el Plan.*

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras *ordinarias* necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias fincas concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zona no consolidada no completen las urbanizaciones de los mismos, en orden a asegurar la ejecución simultánea de urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

### **4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.



## **CAPITULO IV. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACIÓN**







## **CAPITULO IV. OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACION**

### **1. ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y *calidad ambiental, cultural y turística* o estético *en cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones* y carteles publicitarios del Término Municipal *con arreglo a lo dispuesto en los artículos 251 a 255 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*. Caso de no actuar los propietarios, el Ayuntamiento *podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la multa coercitiva*, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

### **2. MEDIDAS DE SEGURIDAD**

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

### **3. DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD**

La Norma precedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectaran a la salubridad.

### **4. DESESCOMBRADO DE RUINAS**

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento, en caso contrario, con cargo al mismo.





## **CAPITULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO**





## CAPITULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

### 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### 1.1. Actos sujetos a Licencia

Estarán sujetos a previa Licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras de instalación de servicios públicos.
7. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
8. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
9. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
10. Los usos de carácter provisional a que se refiere *la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón*.
11. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
12. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
13. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
14. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
15. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
16. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
17. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

## **1.2. Necesidad de obtención de licencia**

Para ejecutar los actos señalados en la Norma anterior será precisa la previa obtención de *licencia de obras, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación* y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal. También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.1., tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o *concesiones* a que hubiere lugar.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal salvo los casos estipulados por la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, en su artículo 244.

## **1.3. Procedimiento de solicitud y documentación**

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o su representante, y por el Director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieran de informar la petición, suscrito por el Técnico competente.

*Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y además, de licencia de obras, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de expedientes separados para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. Si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura se entrará a resolver sobre la licencia de obras, notificándose en forma unitaria al interesado.*



Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud *de licencia de obras menores* se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se aplicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para obras como: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados si no se toca el entramado de soporte de carpintería como hojas de puerta o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc.

*El procedimiento de obtención de licencia de obras menores se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 242 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón con las especificaciones contenidas en los apartados precedentes; y deberán otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud.*

Se exigirá proyecto *técnico en todas las solicitudes de licencia para obras* de nueva planta, *las que supongan ampliación* o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, cambio de distribución, así como modificación del aspecto externo, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.

*El procedimiento de obtención de las restantes licencias se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 242 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y deberán otorgarse en el plazo de tres meses desde su solicitud.*

*En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura el plazo para la resolución única será de cuatro meses.*

*Si las obras o actividades ejecutadas o en curso de realización no se ajustaran a lo solicitado, se realizarán las actuaciones que correspondan con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.*

#### **1.4. Competencia y resolución**

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto al vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, *y en los plazos establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón*, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. En cualquier caso, se tendrá en cuenta la regulación establecida en el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

#### **1.5. Caducidad de la licencia**

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.





### **1.6. Suspensión de la licencia**

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en el Capítulo V-1 se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, el Director General de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia de la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o, en su caso, el Director General de Ordenación del Territorio ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

### **1.7. Permisos de urgencia**

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.



## **2. FINAL DE OBRAS**

### **2.1. Comunicación al Ayuntamiento**

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de un mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la Dirección Facultativa, *a efectos de la obtención de la licencia de ocupación que se exigirá para la primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.*

### **2.2. Limpieza de zonas públicas**

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario, salvo que, por alguna razón, el Ayuntamiento considere justificada la demora y acuerde prorrogar este plazo.



## **CAPITULO VI. DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES**





## **CAPITULO VI. DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES**

### **1. INSPECCIÓN DE OBRAS**

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

### **2. INSPECCIÓN DE ACTIVIDADES**

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

### **3. INFRACCIONES**

Toda actuación que contradiga el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

- a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.
- d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.





## **CAPITULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**







## **CAPITULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

### **1. CONDICIONES GENERALES**

Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la Ley de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, como fuera de ordenación.

En el suelo urbano y urbanizable se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, en tanto no se inicie su desarrollo urbanístico.

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

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

### **2. EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS DE FUERA DE ORDENACIÓN**

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra con la aplicación de la normativa de este Plan General.

### **3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como Fuera de Ordenación.

Se distinguen dos situaciones:

- a) Los edificios que se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados por el planeamiento como viales, espacios libres o zonas verdes, o alberguen usos prohibidos expresamente por el planeamiento, o esté prevista su expropiación.
- b) Los edificios cuya disconformidad resulte de otras determinaciones distintas de las referidas en el apartado anterior, o alberguen usos no tolerados por el planeamiento.

### Usos prohibidos

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación a) descrita en el apartado anterior se considerarán fuera de ordenación, y en ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valor de expropiación. Esta limitación no impedirá, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, incluyendo la consolidación parcial en el caso de que no esté prevista su expropiación o demolición en plazo inferior a 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizar.

### Edificaciones no ajustadas a planeamiento y usos tolerados

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación b) descrita en el apartado anterior no se considerarán fueran de ordenación, pudiendo ser objeto de las siguientes clases de obras:

- a) obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos o tolerados por el plan, siempre y cuando no comporten mayores diferencias respecto del uso permitido que las existentes antes de las obras;
- b) obras de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene, y
- c) obras de incorporación de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

## **4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 27.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.