

LIBRO PRIMERO:

NORMAS GENERALES Y DE DESARROLLO DEL PLAN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. Naturaleza, ámbito y efectos del Plan General

Artículo 0. Glosario de términos urbanísticos. Conceptos.

A los efectos de la normativa urbanística del Plan General, y sin perjuicio del desarrollo de estos conceptos que se contenga en la misma, se entiende por:

- a) Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.
- b) Parcela: superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:
 - 1.º Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
 - 2.º Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
 - 3.º Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos, o entre parcelas de uso y dominio público destinadas a distintas dotaciones urbanísticas.
 - 4.º Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
 - 5.º Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
 - 6.º Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
 - 7.º Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
 - 8.º Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
- c) Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:
 - 1.º Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
 - 2.º Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
 - 3.º Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

- 4.º- Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
- 5.º- Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.
- 6.º- Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
- 7.º- Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- d) Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:
- 1.º- Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.
- 2.º- Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.
- e) Sector: ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
- f) Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto, se entiende por:
- 1.º- Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 2.º- Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 3.º- Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 4.º- Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5.º- Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

6.º- Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

7.º- Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

g) Urbanización: conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1.º- Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2.º- Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3.º- Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

j) Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1.º- Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2.º- Vivienda multifamiliar: A los efectos de este Plan General, corresponde con edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas por parcela. Se entiende por vivienda colectiva, la vivienda multifamiliar destinada a albergar grupos humanos específicos.

3.º- Vivienda unifamiliar: A los efectos de este Plan General, corresponde con edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de una vivienda por parcela.

Artículo 1. Naturaleza.

1. El objeto del presente documento es la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos con fecha 17 de mayo de 1.999, a

excepción del ámbito delimitado del Conjunto Histórico de la Villa¹, a la Ley 5/1999 (LUCyL), de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante Ley 5/1999 (LUCyL)) y modificaciones posteriores², por cuanto la aprobación del mismo se realizó de acuerdo con la legislación anterior a la misma. La adaptación se realiza en cumplimiento del contenido de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/1999 (LUCyL), que establece la obligación de los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, de adaptarse a esta nueva legislación, en cualquier caso, antes de cuatro años desde su entrada en vigor. El procedimiento seguido para la adaptación corresponde con la modificación del Plan General, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de dicha disposición.

2. Constituye el instrumento de ordenación urbanística integral del municipio y de acuerdo con la Ley 5/1999 (LUCyL), tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere necesario habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
3. Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y rústico, establece plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terrenos con ordenación detallada, incorpora el conjunto de procedimientos para la ejecución del planeamiento y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.
4. Es de plena aplicación la normativa urbanística propia de la Comunidad Autónoma de Castilla y León integrada por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, con su correspondiente desarrollo reglamentario; la Ley 5/1999 (LUCyL), de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre, con el desarrollo reglamentario que fuere de aplicación; así como la legislación de carácter estatal, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y posteriores modificaciones introducidas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes; y demás normativa urbanística aplicable.
5. De acuerdo con el contenido de la Disposición Transitoria Séptima del Decreto

¹ Según el expediente incoado de declaración de Conjunto Histórico-Artístico, mediante Resolución de 1 de marzo de 1.982, de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas.

22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), relativa a los procedimientos en tramitación, no es obligatorio la aplicación de lo dispuesto en dicho Reglamento a los procedimientos urbanísticos iniciados a su entrada en vigor, como máximo hasta pasados seis meses desde dicha entrada en vigor.

Sin perjuicio de esta situación, serán de aplicación plena las determinaciones establecidas en el citado Reglamento de Urbanismo a excepción del cumplimiento para los núcleos de población de las Entidades Menores del parámetro de ordenación general establecido en su artículo 86.3.1º relativo a la densidad mínima de población o número mínimo de 40 viviendas edificables por cada hectárea del sector.

Artículo 2. Ambito Territorial

El ámbito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de Miranda de Ebro, Provincia de Burgos.

Artículo 3. Efectos

1. La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutividad, Vinculación y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Legislación urbanística.
2. La entrada en vigor del Plan General, así como de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, determinará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.
3. El presente Plan General deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana, Planes Especiales y Parciales vigentes en el momento de su entrada en vigor, con excepción de aquellos casos en que sus determinaciones se declaran expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas.

² Leyes 10/2002, de 10 de julio; 21/2002, de 27 de diciembre; y 13/2003, de 23 de diciembre.

Capítulo 2. Vigencia y Revisión del Plan General

Artículo 4. Vigencia

El Plan General tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación integra en el Boletín Oficial de la Provincia de su memoria vinculante y normativa, y de la relación de todos los demás documentos que integran el Plan General.

Artículo 5. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la total reconsideración de la ordenación general establecida, con la adopción de nuevos criterios respecto a los objetivos y propuestas generales de la ordenación establecida del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las determinaciones relativas a la clasificación del suelo, los sistemas generales, el catálogo de elementos protegidos, los sectores delimitados o en las normas de protección en suelo rústico.
2. La revisión del Plan General producirá la sustitución íntegra del mismo, debiendo realizarse de acuerdo con lo establecido reglamentariamente.
3. La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - a) Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.
 - b) Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75% del Suelo Urbanizable.
 - c) Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente.
4. Asimismo se revisará el Plan General cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales.

Artículo 6. Modificaciones

1. Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya Revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios que supongan la total reconsideración de la ordenación general establecida, aunque suponga la

alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán como modificación de los mismos.

2. No tendrán la consideración de modificación ni revisión del Plan General las siguientes alteraciones del Plan General:
 - a) la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General;
 - b) las que se introduzcan en el Catálogo de bienes protegidos como resultado de la elaboración de Planes Especiales o como resultado del hallazgo de bienes en los que sean de aplicación la normativa sectorial en materia de Patrimonio Histórico.
3. Las modificaciones deberán ser razonadas, contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar, debiendo cumplirse lo establecido reglamentariamente.
4. La modificación del planeamiento de cualquier tipo que supongan aumento del volumen edificable o de la densidad de población, requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en la unidad urbana donde se produzca el aumento o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente.

Capítulo 3. Determinaciones, documentación e Interpretación del Plan

Artículo 7. Determinaciones

Sin perjuicio de las que se determinen reglamentariamente, el Plan General contiene las determinaciones necesarias para la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Miranda de Ebro, tanto de ordenación general como de ordenación detallada.

Artículo 8. Determinaciones de ordenación general

Tienen este carácter las siguientes determinaciones establecidas en el Plan General de acuerdo con su alcance y naturaleza:

1. Para la totalidad del término municipal
 - a) Objetivos específicos y propuestas generales de ordenación que se

- contienen en la Memoria.
- b) Clasificación del suelo, según las características del territorio.
 - c) Sistemas generales de vías públicas, de servicios urbanos, de espacios libres públicos y de equipamientos.
 - d) Catálogo de bienes protegidos, en cuanto a la relación e identificación de los elementos contenidos, el grado de protección asignado a cada uno de ellos, los criterios de intervención, las actuaciones excepcionales y los valores protegibles establecidos para cada uno de ellos en las fichas correspondientes del documento de Catálogo del Plan General; así como a su normativa de protección contenida en éste. También será de aplicación el contenido de este apartado, a los elementos catalogados por el Plan Especial del Conjunto Histórico de la villa de Miranda de Ebro ("PERI-Conjunto Histórico"), en vigor.
2. Para los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, la división en unidades urbanas correspondientes a ámbitos homogéneos de ordenación que se establecen en la Memoria del Plan General.
3. Para los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado
- a) Delimitación de sectores.
 - b) Parámetros de ordenación general para cada sector: densidades máximas que no podrán superar las 70 viviendas o 10.000 metros cuadrados por hectárea; usos predominantes, compatibles y prohibidos; plazo para la aprobación del Plan Parcial correspondiente que establezca la ordenación detallada, salvo cuando la misma venga establecida directamente en el Plan General; índices de variedad urbana; y reserva para la construcción de viviendas con protección pública.
 - c) Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos, en su caso, en los sectores.
4. Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado, bien en conjunto o bien para cada una de las áreas homogéneas en las que se dividan
- a) Condiciones para la aprobación de planes parciales, con los criterios para la delimitación de sectores, la regulación de parámetros urbanísticos y la determinación y características de los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas necesarias establecidas para el desarrollo de cada sector.
 - b) En su caso, delimitación de reservas para su incorporación al patrimonio público de suelo.

5. Para los terrenos clasificados como suelo rústico
 - a) Normas de protección que procedan en cada una de las categorías establecidas para la conservación de la naturaleza rústica del suelo, la protección del medio natural y el mantenimiento del carácter aislado de las construcciones.
 - b) Calificación de usos permitidos, excepcionales y prohibidos para cada categoría establecida.
 - c) Parámetros y condiciones para el desarrollo de los usos permitidos y autorizados: superficie mínima de parcela, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones, distancias mínimas al dominio público y a parcelas colindantes, y dotación de servicios necesarios.
 - d) Ámbitos de planeamiento especial delimitados en el Plan General.

Artículo 9. Determinaciones de ordenación detallada

Tienen este carácter las siguientes determinaciones establecidas en el Plan General:

1. Para la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado,
 - a) Calificación urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 36 de la Ley 5/1999 (LUCyL) y en el artículo 94 del RUCyL, y regulación detallada: uso pormenorizado del suelo, con indicación del uso predominante, y en su caso, usos compatibles y prohibidos, o usos admisibles; intensidad del uso o edificabilidad; y tipología edificatoria. Asimismo, los coeficientes de ponderación que, en su caso, se establezcan para usos compatibles; así como otras condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación establecidos en este Plan General.
 - b) Sistemas locales de vías públicas, de servicios urbanos, de espacios libres públicos y de equipamientos. En los elementos aún no existentes, indicación de su carácter público o privado, criterios de diseño y ejecución y sistema de obtención para los de carácter público.
 - c) Usos del suelo, y en especial construcciones e instalaciones, declarados fuera de ordenación por su disconformidad con el Plan General.
 - d) Plazos para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos que, salvo situaciones singulares consideradas expresamente en este Plan General, serán los establecidos en el artículo 24 de estas Normas.
 - e) Áreas de áreas de tanteo y retracto que, en su caso, se delimiten en el Plan General.

- f) Ámbitos de planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalles y Planes Especiales) y, en su caso, unidades de normalización de fincas delimitados.
2. Para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que el Plan General establezca la ordenación detallada, con las particularidades establecidas en el artículo 42 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y en el artículo 101 del RUCyL:
- a) Calificación urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 36 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y regulación detallada: uso pormenorizado del suelo, con indicación del uso predominante, y en su caso, usos compatibles y prohibidos, o usos admisibles; intensidad del uso o edificabilidad; y tipología edificatoria.
Asimismo, los coeficientes de ponderación que, en su caso, se establezcan para usos compatibles.
También, otras condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación establecidos en este Plan General.
- b) Sistemas locales de vías públicas, de servicios urbanos, de espacios libres públicos y de equipamientos. En los elementos aún no existentes, indicación de su carácter público o privado, criterios de diseño y ejecución y sistema de obtención para los de carácter público.
- c) Usos del suelo, y en especial construcciones e instalaciones, declarados fuera de ordenación por su disconformidad con el Plan General.
- d) Plazos para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos que, salvo situaciones singulares consideradas expresamente en este Plan General, serán los establecidos en el artículo 24 de estas Normas.
- e) Áreas de áreas de tanteo y retracto que, en su caso, se delimiten en el Plan General.
- f) Ámbitos de planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalles, Planes Parciales y Planes Especiales).
- g) Unidades de actuación delimitadas.
- h) Cálculo del aprovechamiento medio.
3. Los siguientes coeficientes de ponderación, a excepción de los ya establecidos en cada una de las áreas de planeamiento o unidades de ejecución en desarrollo (APD ó UED) definidas en este Plan General, y salvo que, en su caso, en la ordenación detallada se establezcan justificadamente otros diferentes, serán de aplicación en la asignación de usos que se realicen para el establecimiento de la ordenación detallada en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, considerados respecto al uso

predominante del mismo:

a) Uso predominante: Residencial Unifamiliar

- Residencial unifamiliar libre	1
- Residencial protegida.....	0,7
- Residencial multifamiliar libre.....	1,1
- Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada, en parcela o edificación exenta	1,3
- Otros equipamientos privados	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

b) Uso predominante: Residencial Multifamiliar

- Residencial multifamiliar libre.....	1
- Residencial protegida.....	0,7
- Residencial unifamiliar	1,1
- Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada, en parcela o edificación exenta	1,3
- Otros equipamientos privados	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

c) Uso predominante: Industrial

- Industrial.....	1
- Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada, en parcela o edificación exenta	1,3
- Otros equipamientos privados	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

d) Uso predominante: Huertos de ocio

- Huertos de ocio, con tolerancia residencial unifamiliar vinculada	1
- Equipamientos privados, no comerciales, de servicios o análogos	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

En caso que los sectores que se delimiten tuvieran usos pormenorizados distintos a los señalados anteriormente, los coeficientes de ponderación corresponderán con los que se establezcan justificadamente en conformidad con el Ayuntamiento a partir de aquéllos.

Artículo

10. Determinaciones sobre planeamiento previo.

1. En aquellos ámbitos con planeamiento aprobado y no ejecutado, en los que los terrenos no hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, y salvo incumplimiento de plazos aplicables, se considerará el instrumento de planeamiento en desarrollo como “planeamiento asumido”, denominándose a los efectos de este Plan General como “Áreas de Planeamiento o Unidades de Ejecución en Desarrollo (APD ó UED)”.
2. Serán de aplicación como determinaciones de ordenación general las determinaciones así consideradas en cada una de las Fichas correspondientes que se contienen en la Memoria de este Plan General; y como determinaciones de ordenación detallada, aquellas determinaciones que por su naturaleza puedan asimilarse a las determinaciones de ordenación detallada

establecidas en los artículos precedentes.

Artículo 11. Documentación

La documentación integrante de este Plan General, a los efectos de establecer las determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, se estructura y presenta en los siguientes documentos:

- Memoria vinculante y documentos complementarios.
- Normativa
- Planos de Ordenación y Gestión
- Catálogo de Bienes Protegidos
- Estudio Económico.

Artículo 12. Interpretación

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de Castilla y León y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este Plan corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, y se realizará aplicando los siguientes criterios:

1. Criterios generales
 - a) la documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos;
 - b) en caso de discrepancia entre el contenido de la Normativa y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en aquélla, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos;
 - c) la Memoria vinculante encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar, por lo tanto, la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignársele directamente valor normativo salvo en las determinaciones de ordenación general contenidas;
 - d) con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio protegido resulten más favorables para la colectividad.
 - e) las discrepancias entre planos y determinaciones normativas del

presente Plan General de Ordenación Urbana y los de aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo y convenios urbanísticos vigentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General, que se declaren expresamente aplicables en esta Normativa, se resolverán a favor del Plan General.

- f) el Ayuntamiento podrá rechazar soluciones presentadas para el desarrollo del presente Plan General, cuando estime que no se conjugan o respetan adecuadamente los criterios establecidos en la Memoria del Plan General.
- g) en caso de discrepancias entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, a excepción de los ámbitos con ordenación detallada en los que prevalecerán las determinaciones resultantes de la ordenación establecida en la documentación gráfica de este Plan General.

En caso que se apreciaren errores objetivos en el cómputo de las superficies consideradas en las fichas contenidas en la Memoria del presente Plan General o en su planeamiento de desarrollo, de las que resultasen aprovechamientos urbanísticos distintos a los establecidos, podrá tramitarse su rectificación de oficio; siendo esta situación también de aplicación cuando se hubieren computado incorrectamente en la determinación de la densidad máxima de edificación o del aprovechamiento urbanístico en sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitado, bienes de uso y dominio público adquiridos de manera no onerosa.

2. Contradicciones gráficas:

- a) las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle;
- b) si existieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas;

3. Alineaciones:

- a) las alineaciones en suelo urbano son las fijadas en los planos de Ordenación y Gestión (a escala 1:1.000) del Plan General, pudiendo ser concretadas, de forma fundamentada, sobre la realidad física por los servicios técnicos municipales sin afectar a la calificación del suelo ni aprovechamiento urbanístico.
- b) las alineaciones del viario en los sectores o unidades de actuación con ordenación detallada tendrán carácter vinculante, salvo, en su caso,

determinación expresa distinta establecidas en las Fichas de este Plan General correspondientes.

- c) las alineaciones y viarios señalados en la documentación gráfica del Plan General en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, sin ordenación detallada, tendrán carácter indicativo a efectos del planeamiento de desarrollo, salvo especificación en contra establecida en esa documentación.

Capítulo 4. Derechos y Deberes de los propietarios

Artículo 13. Derechos

1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.
2. Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan General no darán lugar a indemnización excepto en los supuestos establecidos en la legislación urbanística, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.
3. La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.
4. Los propietarios de suelo están obligados a la utilización de los predios con arreglo al planeamiento y a la conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

Artículo 14. Deberes de los propietarios

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística la adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación.

1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.
2. Elaboración y presentación de los proyectos de actuación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.
3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.
4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables.
5. Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso y destino previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos en el mismo.
6. Resolución de la dotación de los servicios necesarios o exigibles según el planeamiento urbanístico y sectorial aplicable.
7. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.
8. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y normativa sectorial y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.
9. Adaptación del uso, y en especial su urbanización y edificación, a las características naturales y culturales de su entorno.

Artículo 15. Adquisición y extinción de derechos urbanísticos

La adquisición y reducción o extinción de derechos urbanísticos se producirá con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

Capítulo 5. Edificios e instalaciones existentes

Artículo 16. Usos disconformes

1. De acuerdo con la legislación urbanística, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación

- definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo serán calificados como "fuera de ordenación".
2. El Plan General establece, a los efectos determinar el régimen de obras autorizables, dos situaciones para la calificación de "fuera de ordenación".
 - a) *Usos fuera de ordenación*, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - que estén emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición;
 - que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o servicios públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;
 - que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;
 - hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.
 - alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.
 - b) *Usos disconformes con el planeamiento*, aquellos en los que la disconformidad con el planeamiento se produce por motivos diferentes a los señalados en el apartado precedente.
 3. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General.
 4. No será indemnizable la aplicación de la calificación de fuera de ordenación, salvo en los supuestos previstos a estos efectos en la legislación urbanística.
 5. En aplicación del contenido del artículo 185 del RUCyL, el Plan General señala de forma expresa (*usos declarados fuera de ordenación*) en su documentación

gráfica, planos a escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, los terrenos declarados como fuera de ordenación.

- Artículo 17. Efectos de la calificación de fuera de ordenación
1. A excepción de las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, la calificación de “fuera de ordenación” llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes que se señalan expresamente:
 - a) reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad del inmueble;
 - b) obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;
 - c) obras parciales y circunstanciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble antes del plazo de ocho (8) años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.
 2. La concesión de la licencia para las obras autorizables se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras.
- Artículo 18. Efectos de la calificación de usos disconformes con el planeamiento.
1. En los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento urbanístico.
 2. La concesión de la licencia para las obras autorizables se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras.

Capítulo 6. Régimen General del Suelo

Artículo 19. Clasificación del Suelo

1. Los terrenos incluidos en el ámbito del Municipio de Miranda de Ebro han sido clasificados, con arreglo a lo dispuesto en la Legislación urbanística, como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios.
2. Los sistemas generales establecidos en este Plan General tienen la misma clasificación y categoría del suelo de los terrenos donde se localicen o se adscriban.

Artículo 20. Suelo Urbano

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos, que formando parte de un núcleo de población, están incluidos en los ámbitos delimitados en los Planos de Ordenación: escala 1:20.000 de Ordenación General del Territorio; escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo; y los Planos detallados escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión, del presente Plan General, por entender que reúnen los requisitos exigidos en la Legislación urbanística. Se identifica con el código SU.
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 5/1999 (LUCyL), dentro del Suelo Urbano establecido en este Plan General se distinguen dos categorías:
 - a) Consolidado. Se identifica con el código SUC.
 - b) No Consolidado. En esta categoría se distinguen dos situaciones diferentes en razón de disponer o no de ordenación detallada definida en el propio documento del Plan General. Se identifica con el código SUNC.
3. Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer su derecho a edificar, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan, y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la legislación urbanística y al Plan General.
4. La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas en el Título II del Libro Sexto de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 21. Suelo Rústico

1. Constituyen el Suelo Rústico los terrenos señalados en los Planos de Ordenación del Plan General, escala 1:20.000 de Ordenación General del Territorio; y escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo por considerarse que, de

acuerdo con el modelo territorial establecido, deben ser objeto de protección incompatible con su transformación y preservados del proceso de urbanización en razón de la aplicación de legislación sectorial o por determinación de planeamiento, por la presencia de manifiestos valores naturales, culturales o productivos; así como aquellos terrenos que presentan riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización y aquéllos que se consideran inadecuados para su urbanización. Se identifica con el código SR.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 5/1999 (LUCyL), dentro del Suelo Rústico se distinguen las siguientes categorías, así como sus códigos identificativos correspondientes:
 - a) Común (SR-C).
 - b) De entorno urbano (SR-EU).
 - c) Con protección agropecuaria (SR-PA).
 - d) Con protección de infraestructuras (SR-PI).
 - e) Con protección cultural (SR-CL).
 - f) Con protección natural (SR-PN).
 - g) Con protección especial (SR-PE).
3. La utilización del Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en las Normas Particulares incluidas en el Título V del Libro Sexto de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 22. Suelo Urbanizable

1. Constituye Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no tienen la condición de suelo urbano o suelo rústico, que se consideran aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo, y que este Plan General ha designado y señalado como tal en los Planos de Ordenación escala 1:20.000 de Ordenación General del Territorio; escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo; y los Planos detallados escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión. Se identifica con el código SUE.
2. De acuerdo con el contenido del artículo 14 de la Ley 5/1999 (LUCyL), dentro del Suelo Urbanizable establecido en este Plan General se distinguen dos categorías:
 - a) Delimitado, distinguiéndose dos situaciones diferentes en razón de disponer o no de ordenación detallada definida en el propio documento del Plan General. Se identifica con el código SUE-D.
 - b) No Delimitado. Se identifica con el código SUE-ND.
3. En el Suelo Urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión

y ejecución del planeamiento previstas por la legislación urbanística y este Plan General. En caso de estar definida la ordenación detallada definida en el propio documento del Plan General no será necesaria la tramitación del correspondiente Plan Parcial, siempre que se den cumplimiento a las previsiones establecidas en dicha ordenación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 137 y siguientes del RUCyL

4. La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas Particulares incluidas en el Título III del Libro Sexto de estas Normas Urbanísticas.

TITULO II. NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. Generalidades

Artículo 23. Competencias

El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones en los términos previstos por la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo 24. Deber de ejecutar la ordenación urbanística

Los plazos máximos establecidos en este Plan General para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, desde su entrada en vigor, serán los siguientes,

1. En Suelo Urbano Consolidado, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para solicitud de licencia de obras será de dos (2) años y para la ejecución de la edificación será de dos (2) años desde la concesión de la licencia.
2. En Suelo Urbano No Consolidado, el plazo para la presentación, en su caso, del instrumento que establezca la ordenación detallada será de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General; para la presentación del Proyecto de Actuación, que gestione el Sistema de Actuación correspondiente, del Proyecto de Reparcelación en su caso, y de Urbanización será de (1½) un año y medio desde la entrada en vigor de dicho instrumento; para solicitud de licencia de obras será de un (1) años desde la entrada en vigor del Proyecto de Actuación y para la ejecución de la edificación será de dos (2) años desde la concesión de la licencia.
3. En Suelo Urbanizable Delimitado, el plazo para la presentación, en su caso, del Planeamiento de detalle que establezca la ordenación detallada del sector será de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General; para la presentación del Proyecto de Actuación, que gestione el Sistema de Actuación correspondiente, del Proyecto de Reparcelación en su caso, y de Urbanización será de (1½) un año y medio desde la entrada en vigor del Planeamiento Parcial o del Plan General, si éste contuviera la ordenación detallada del Sector; para solicitud de licencia de obras será de un (1) años desde la entrada en vigor del Proyecto de Actuación y para la ejecución de la edificación y consolidación del derecho a lo edificado será de dos (2) años desde la concesión de la licencia.

4. En Suelo Urbanizable No Delimitado, una vez establecida la ordenación detallada de los terrenos, se aplicarán los mismos plazos de gestión, urbanización y edificación que en Suelo Urbanizable Delimitado.
5. Debido a la naturaleza de los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo en cuanto a intervención y regulación en el mercado del suelo, estarán exceptuados del cumplimiento de los plazos anteriormente señalados. Asimismo, se exceptuarán del cumplimiento de estos plazos los terrenos en los que se desarrollen actividades de las Administraciones públicas.
6. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo por causa imputable a sus titulares producirá los efectos previstos en la legislación urbanística.

Capítulo 2. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo

Sección Primera: Concepto y Enumeración

Artículo 25. Concepto

Se consideran instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

Artículo 26. Enumeración

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- a) *Estudios de Detalle*, de aplicación en suelo urbano;
- b) *Planes Parciales*, de aplicación en suelo urbanizable; y
- c) *Planes Especiales*, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

Sección Segunda: Estudios de Detalle

Artículo 27. Objeto

1. Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar

- la ordenación detallada en suelo urbano.
2. Pueden tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - b) En sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - c) En sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.
 - d) En sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada una vez que alcancen la condición de suelo urbano.
 3. En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación.

Artículo 28. Contenido

1. El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General y en los artículos 131 y siguientes del RUCyL, así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.
2. Los Estudios de Detalle contendrán una Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos específicos y sus propuestas de ordenación, debiendo incorporar la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Artículo 29. Documentación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 136 del RUCyL, entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:
 - a) Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:1.000.
 - b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.
 - c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.
 - d) Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.
 - e) Planos debidamente acotados que reflejen la ordenación detallada propuesta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General. Escala mínima 1:500.

- f) Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan General.
2. En sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los Estudios de Detalle deberán contener, además de la documentación señalada en los apartados precedentes, los siguientes documentos:
- a) Normativa reguladora de usos y tipologías edificatorias permitidas.
 - b) Estudio económico relativo a la programación, prioridades, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Artículo 30. Limitaciones de los Estudios de Detalle

- 1. Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso modificar las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General.
- 2. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
- 3. En atención a lo establecido en el artículo 560.3 b) de esta normativa, cuando se permita la ocupación en planta de los Espacios libres públicos para usos compatibles, en todo caso deberá preverse una superficie suficiente para el cumplimiento de las exigencias legales de estándares de Espacios libres públicos.

Sección Tercera: Planes Parciales

Artículo 31. Objeto

- 1. Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable.
- 2. Pueden tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) En sectores de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - b) En sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.
 - c) En sectores de suelo urbanizable no delimitado, establecer la delimitación y las determinaciones de ordenación detallada para los sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios

establecidos por el Plan General.

3. En la elaboración de Planes Parciales se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación.

Artículo 32. Ambito

1. Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, debiendo incluir los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias establecidas para el desarrollo de cada sector, de acuerdo con lo establecido en las Normas Particulares contenidas en el Título III del Libro Sexto de esta Normativa.
2. Los sectores podrán ser discontinuos sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 33. Contenido

1. El contenido de los Planes Parciales se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General y en los artículos 137 y siguientes del RUCyL., así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.
2. Los Planes Parciales contendrán una Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos específicos y sus propuestas de ordenación, debiendo incorporar la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Artículo 34. Documentación

1. La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en la Legislación y normativa urbanística de aplicación. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 142 del R.U, los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:1.000 e incluirán necesariamente la cartografía oficial. Previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan. Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:
 - a) Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:1.000.
 - b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes
 - c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.

- d) Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes.
 - e) Planos debidamente acotados que reflejen las determinaciones de la ordenación detallada propuesta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General.
 - f) Estudio de Impacto Ambiental a que se refiere el artículo 47 de la Ley de Prevención Ambiental, en los supuestos establecidos en el artículo 157.b) del RUCyL
2. En sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado, los Planes Parciales deberán contener, además de la documentación señalada en el apartado precedente, los siguientes documentos:
 - a) Normativa reguladora de usos y tipologías edificatorias permitidas.
 - b) Estudio económico relativo a la programación, prioridades, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a las dotaciones urbanísticas públicas previstas.
 3. En suelo urbanizable no delimitado, además de las anteriores, se justificará la conveniencia del desarrollo del sector, definiéndose con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas obras de conexión, refuerzo o ampliación de las ya existentes; así como se incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente. La superficie mínima de sistemas generales que deben incluirse en el sector que se delimite no será inferior a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables del sector.
 4. Junto con la documentación anterior, deberá aportarse al Ayuntamiento una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

Artículo 35. Limitaciones de los Planes Parciales

1. Las determinaciones de los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General.
2. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
3. En atención a lo establecido en el artículo 560.3 b) de esta normativa, cuando se permita la ocupación en planta de los Espacios libres públicos para usos compatibles, en todo caso deberá preverse una superficie suficiente para el

cumplimiento de las exigencias legales de estándares de Espacios libres públicos.

Sección Cuarta: Planes Especiales

- Artículo 36. Objeto
1. En desarrollo directo de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan General.
Los Planes Especiales podrán completar, desarrollar o, excepcionalmente, sustituir las determinaciones del Plan General, para cualquiera de las finalidades previstas en el artículo 143.2 del RUCyL
 2. Asimismo, podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a elementos determinantes del desarrollo urbano.
 3. Los Planes Especiales expresamente previstos en este Plan General son los relacionados en la Memoria y planos de ordenación.
 4. En la elaboración de Planes Especiales se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación.
- Artículo 37. Contenido
1. El contenido de los Planes Especiales se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General y en los artículos 143 y siguientes del RUCyL, así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.
 2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con la ordenación general del municipio y, en su caso, con los instrumentos de ordenación del territorio.
- Artículo 38. Planes Especiales de Protección
1. Tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos.

2. Cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, los Planes Especiales de Protección contendrán las determinaciones establecidas para los Estudios de Detalle en el artículo 29 de esta Normativa del Plan General.
3. Cuando se trate de Planes Especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.
4. Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas declarados Bien de Interés Cultural, deberán contener las determinaciones y documentación exigidas en la legislación sobre patrimonio histórico o cultural, y entre ellas un Catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Artículo 39. Planes Especiales de Reforma Interior

1. Tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.
2. Cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentación establecidas para los Estudios de Detalle en esta Normativa del Plan General.
3. La formulación de Planes de Reforma Interior deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística, y en cualquier caso, para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación en relación con la ciudad.
 - b) Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:1.000.
 - c) Plano de Ordenación vigente, extraído del presente Plan.
 - d) Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.

- e) Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:1.000.
- f) Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
- g) En los casos a los que se refiere el apartado anterior, los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.
- h) Determinación de plazos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios.
- i) En su caso, delimitación de sectores, unidades de actuación, áreas de rehabilitación integrada o áreas de tanteo y retracto.

- Artículo 40. Limitaciones de los Planes Especiales
- 1. Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso suprimir, modificar ni alterar la ordenación general establecida por el Plan General.
 - 2. La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse, además, en su caso, a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el Plan General en relación con las distintas zonas en que se divide el territorio municipal.
 - 3. En atención a lo establecido en el artículo 560.3 b) de esta normativa, cuando se permita la ocupación en planta de los Espacios libres públicos para usos compatibles, en todo caso deberá preverse una superficie suficiente para el cumplimiento de las exigencias legales de estándares de Espacios libres públicos.

Capítulo 3. Tramitación de los instrumentos de desarrollo

- Artículo 41. Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales
- 1. La redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponde

- al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares.
2. Su aprobación inicial corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro.
 3. Aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento de desarrollo, se abrirá un trámite de información pública por espacio de mínimo de un (1) mes y máximo de tres (3) meses mediante anuncio en los Boletines Oficiales de la Comunidad y de la provincia, y en un diario de mayor circulación de la provincia.
 4. A la vista del resultado de la información pública el Ayuntamiento aprobará inicialmente o denegará motivadamente el instrumento de planeamiento de desarrollo, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resulten pertinentes. Si hubiera transcurrido el plazo de tres (3) meses desde la presentación de su documentación completa y no se hubiera producido resolución sobre la aprobación inicial, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
 5. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumento de planeamiento de desarrollo determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley 5/1999 (LUCyL) y en el artículo 156 del RUCyL. Concluida la información pública deberá recabarse Declaración de impacto ambiental del órgano ambiental competente en los casos previstos en el artículo 157 del RUCyL.
 6. Corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro la aprobación definitiva de Estudios de Detalle, Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en este Plan General, que deberá resolver sobre la misma en el plazo de doce (12) meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.
 7. Corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León la aprobación definitiva de los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado y de los Planes Especiales no previstos en este Plan General, que deberá resolver sobre la misma en el plazo de doce (12) meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente; si bien los primeros deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
 8. El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumento de planeamiento de desarrollo se publicará en los Boletines Oficiales de la Comunidad y de la provincia.

Artículo 42. Planes de iniciativa particular

Para la tramitación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular que establezcan la ordenación detallada de los terrenos, si no se acompaña del correspondiente Proyecto de Actuación, se exigirá que vengan acompañados al menos de la siguiente documentación:

- a) Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores.
- b) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación.
- c) Relación de fincas y propietarios afectados, indicando sus nombre, apellidos o razón social y direcciones.
- d) Justificación de la capacidad suficiente de terrenos de los promotores para promover el instrumento de planeamiento de desarrollo, mediante documento notarial o administrativo.
- e) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
- f) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.
- g) Plazo para la presentación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Artículo 43. Informes municipales

1. Los servicios técnicos municipales emitirán informe relativo como mínimo a los siguientes extremos:
 - a) Contenido material del instrumento de planeamiento de desarrollo.
 - b) Contenido formal del documento.
 - c) Adecuación a las previsiones del Plan General.
2. El Ayuntamiento admitirá a trámite el documento presentado siempre que de los informes emitidos se deduzca la conformidad con los requisitos establecidos en este Plan General y la legislación aplicable sí como la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

Artículo 44. Notificaciones

1. Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito de los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular tanto la aprobación inicial como el acto de aprobación definitiva de dichos instrumentos.
2. Las notificaciones se realizarán según el procedimiento administrativo previsto en la legislación.

TITULO III. GESTIÓN Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Instrumentos de Gestión

- Artículo 45. Modalidades de gestión urbanística
1. El conjunto de procedimientos legalmente establecidos para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento, así como su contenido, será el establecido en la legislación urbanística, y en particular en el Título III del RUCyL, pudiendo desarrollarse mediante alguna de las siguientes modalidades:
 - a) En suelo urbano consolidado, mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización.
 - b) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, mediante Actuaciones Integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Actuación.
 2. La iniciativa pública podrá desarrollar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliación del patrimonio público del suelo.
 3. Los terrenos destinados en el Plan General y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos por alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 190 del RUCyL; así, como en su caso, mediante convenio urbanístico, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Sección Primera: Gestión de actuaciones aisladas

- Artículo 46. Actuaciones aisladas
1. La gestión urbanística mediante actuaciones aisladas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 5/1999 y en los artículos 210 a 232 del RUCyL. Podrá ser pública o privada, de acuerdo con el contenido de los citados artículos.
 2. Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

- a) En suelo urbano consolidado, mediante gestión pública o privada:
 - Actuaciones aisladas de urbanización,
 - Actuaciones aisladas de normalización,
 - Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.
- b) En cualquier clase de suelo, mediante gestión pública:
 - Actuaciones aisladas de expropiación,
 - Actuaciones aisladas de ocupación directa,
 - Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforma a la legislación sobre régimen local.

Artículo 47. Normalización de fincas

La adaptación de la configuración física de las parcelas colindantes de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan General podrá realizarse mediante Unidades de Normalización, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización de acuerdo con lo establecido en los artículos 97 y 218 del RUCyL, no pudiendo afectar a construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación, salvo que así lo admitan los titulares de derechos sobre las mismas.

Sección Segunda: Gestión de actuaciones integradas

Artículo 48. Sectores

1. Son los ámbitos delimitados por el planeamiento para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.
2. En la delimitación de los sectores se deberán incluir los sistemas generales que, en su caso, se establezcan en el planeamiento urbanístico.
3. Los sectores podrán ser discontinuos, aunque en suelo urbanizable sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
4. Los sectores que se delimiten deberán cumplir los criterios de sostenibilidad establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 49. Unidades de actuación

1. Constituyen Unidades de Actuación, las áreas delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada, definidas con arreglo a lo previsto en este Plan General y en el planeamiento de desarrollo a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de

derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.

2. La delimitación de unidades de actuación no previstas en este Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la Legislación urbanística.
3. Las unidades de actuación se delimitarán en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo con la legislación urbanística de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización de la totalidad de su superficie, y que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación. La modificación de las unidades de actuación se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 237 del RUCyL

Artículo 50. Actuaciones integradas

1. Las actuaciones integradas tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que adquieran la condición de solar mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
2. La gestión urbanística mediante actuaciones integradas se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, y en particular, en el artículo 234 del RUCyL. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas previstos en la legislación urbanística.
3. Se desarrollarán sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 51. Determinación del sistema de actuación

1. Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas Unidades de Actuación, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Legislación urbanística, según se determine en el correspondiente Proyecto de Actuación.
2. La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, y su

desarrollo se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, que incorporará alguno de los sistemas previstos en la Ley 5/1999 (LUCyL):

- a) Concierto.
 - b) Compensación.
 - c) Cooperación.
 - d) Concurrencia.
 - e) Expropiación.
3. La aprobación del Proyecto de Actuación determinará la elección del sistema de actuación, que podrá modificarse en caso de incumplimiento de los plazos en éste señalados o bien por las condiciones establecidas en el artículo 74 de la Ley 5/1999 y en el artículo 284 del RUCyL
 4. Los Proyectos de Actuación se realizarán de acuerdo con el contenido de los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y artículos 242 y siguientes del RUCyL, y podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Corresponden con los instrumentos de gestión urbanística que tienen por finalidad establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas.
 5. El contenido, elaboración y tramitación de los proyectos de actuación se realizará de acuerdo con lo establecido en la Legislación urbanística.

Artículo 52. Sistema de Concierto

1. Podrá ser de aplicación cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los uso y dominio público, en su caso, sean de un único propietario o comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación, o cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la actuación.
2. La aplicación del sistema de Concierto se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 53. Sistema de Compensación

1. Será de aplicación cuando se proponga a iniciativa del propietario o propietarios que representen al menos el 50 % del aprovechamiento correspondiente a la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.
2. La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y del Proyecto de Actuación, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

- Artículo 54. Sistema de Cooperación
1. Será de aplicación cuando se proponga a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios que representen al menos el 25 % del aprovechamiento correspondiente a la unidad de actuación.
 2. En este sistema actuará como urbanizador el Ayuntamiento, que podrá elaborar el correspondiente Proyecto de Actuación.
 3. La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
- Artículo 55. Sistema de Expropiación
1. Será de aplicación a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, actuando como urbanizador, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.
 2. La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente.
- Artículo 56. Sistema de concurrencia
1. Será de aplicación a iniciativa de particular o del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.
 2. La aplicación del Sistema de Concurrencia se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística.
- Artículo 57. Reparcelaciones
1. Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento urbanístico, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.
 2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.
 3. Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la Legislación urbanística.
 4. Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas, sin

necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

Capítulo 2. Formas complementarias de gestión.

Sección Primera: Ocupación directa

Artículo 58. Objeto

La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones urbanísticas públicas podrá realizarse mediante el procedimiento de ocupación directa, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Sección Segunda: Convenios urbanísticos

Artículo 59. Finalidades

Con la finalidad de establecer las condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación del mismo, podrán suscribirse Convenios Urbanísticos de acuerdo con lo estipulado en el artículo 94 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y en los artículos 435 y siguientes del RUCyL

Sección Tercera: Proyectos de Urbanización

Artículo 60. Objeto

1. Para llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica,

alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

Artículo 61. Ambito

1. Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en la normativa urbanística de aplicación.
2. Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar una o varias unidades de actuación y se recomienda que se extienda a la totalidad del ámbito del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de actuación, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.
3. El Proyecto de Urbanización deberá incluir, cuando se estime oportuno por los servicios técnicos municipales, la totalidad o tramo de viario o de espacios libres colindantes con alineaciones oficiales contenidas en el ámbito de la unidad de actuación respectiva, sin perjuicio de la repercusión de los costes de urbanización que correspondieran a ámbitos colindantes.

Artículo 62. Contenido

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en la Legislación, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de este Plan General y demás normativa de aplicación.

Artículo 63. Documentación

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación correspondiente, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:
 - a) Memoria resumen.
 - b) Explanación y pavimentación viaria.
 - c) Distribución de agua y red de riego.
 - d) Saneamiento y depuración de aguas residuales.

- e) Distribución de energía eléctrica.
 - f) Instalaciones y distribución de gas.
 - g) Redes de telecomunicaciones y teléfono.
 - h) Alumbrado público.
 - i) En su caso, jardinería y mobiliario urbano.
 - j) Programa de realización de los trabajos.
 - k) Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.
 - l) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.
2. La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante conformidad técnica de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

Artículo 64. Plazos y Prioridades

Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la legislación urbanística dentro de los términos fijados en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

TITULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Capítulo 1. Control de las Actuaciones

Sección Primera: Licencias urbanísticas

- Artículo 65. Actos sujetos a licencia urbanística
1. Están sujetos a licencia urbanística, todos los actos recogidos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 (LUCyL), de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del RUCyL, siendo de aplicación el régimen jurídico y procedimiento establecidos en las mismas.
 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación urbanística aplicable y en las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades y usos del suelo, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - g) Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 - h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
 - i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

- j) Los usos, obras e instalaciones de carácter móvil o provisional.
 - k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.
 - o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
 - p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
 - q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
 - r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.
 - s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
 - t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.
 - u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como kioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.
 - v) La creación o modificación de depósitos o vertederos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, escombros, etc., no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.
 - x) Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
 - y) La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal los siguientes actos:
- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
 - c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el

Ayuntamiento.

- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
- e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

- Artículo 66. Plazo de solicitud de licencia de edificación
- 1. Sin perjuicio de lo establecido en la Legislación urbanística, la solicitud de licencia de edificación deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.
 - 2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos facultará al Ayuntamiento para poder acordar la sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos y obras realizadas, de acuerdo con la legislación urbanística.
 - 3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos, de acuerdo con la legislación urbanística. La solicitud deberá presentarse como mínimo un (1) mes antes de la terminación del plazo, y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo.

- Artículo 67. Documentación
- 1. La solicitud de licencia de edificación en sus diversas modalidades se realizará por medio de los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando la documentación exigible de acuerdo con las Normas de Procedimiento del presente Plan General, visada por los correspondientes colegios profesionales competentes, y con carácter previo al inicio de las obras objeto de la licencia, entre la que deberá incluirse proyecto de ejecución, estudio o estudio básico de seguridad y salud en cumplimiento del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción; así como los correspondientes nombramientos de la dirección de obra y de la dirección de la ejecución de obra, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - 2. Tanto de los proyectos de edificación como de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística que se presenten ante el Ayuntamiento para su tramitación deberá aportarse copia informática de la documentación

presentada en formato PDF o similar, y, además, documentación gráfica de planos de situación y de plantas en archivos compatibles de dibujo (en formato DWG, DXF o DGN) para posibilitar su incorporación a la documentación del Plan General.

Artículo 68. Aprovechamiento Urbanístico

1. No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.
2. Salvo previsión expresa en contrario de este Plan General o los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.
3. En los supuestos de reconstrucción debida a fuerza mayor se considerará la edificación como incorporada al patrimonio de sus titulares, y, por consiguiente, se computará como aprovechamiento patrimonializable el correspondiente a la totalidad del aprovechamiento del edificio preexistente. Esta regla no será de aplicación a los edificios que estén calificados de “fuera de ordenación”.

Artículo 69. Tramitación

1. El otorgamiento de licencias se regirá por lo establecido en la legislación urbanística, en este Plan General y reglamentos de aplicación, así como por normativa específica que fuere de aplicación, y en particular, por las disposiciones contenidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. Las resoluciones relativas al otorgamiento o denegación de licencias deberán ser motivadas.
3. La documentación técnica que se presente ante el Ayuntamiento para la tramitación de cualquier licencia urbanística deberá estar suscrito por técnico competente, visado por colegio profesional .

Artículo 70. Caducidad

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.
2. En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado

comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a seis meses.

3. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

Artículo 71. Requisitos para la consideración de solar

Tendrán la condición de solar únicamente los terrenos sitos en suelo urbano y aptos para la edificación según lo previsto en la Legislación urbanística y que, complementariamente a lo establecido en el artículo 24 del RUCyL y en el artículo 22 de la Ley 5/1999 (LUCyL), cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación, correspondientes a la parcela y, en su caso, al Proyecto de Urbanización, o etapa del mismo, en que se localice:

1. Infraestructuras y servicios básicos:
 - a) Acceso por vía pública urbana pavimentada y urbanizada, abierta en terrenos de uso y dominio público, y señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, que cuente al menos con explanación, encintado de bordillos y base del firme, y, en su caso, capa intermedia asfáltica del firme.
 - b) Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - c) Evacuación de aguas residuales a red municipal de saneamiento.
 - d) Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión y de telecomunicaciones, según legislación sectorial.
 - e) Red de alumbrado público
 - f) En su caso, obra civil de parques y jardines públicos, así como acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
2. Infraestructuras y servicios complementarios:
 - a) Base de rodadura de aceras públicas.
 - b) Capa de rodadura del pavimento.
 - c) En su caso, red de riego e hidrantes.
 - d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos como privados, al servicio de la parcela.

Artículo 72. Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes apartados.

1. En Suelo Urbano Consolidado:
 - a) Únicamente se podrán conceder licencias en terrenos que tengan la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la legislación urbanística y el planeamiento; así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones:
 - i) En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.
 - ii) Prestará garantía equivalente al 100 % de las obras de urbanización pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
 - iii) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.
 - iv) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.
 - v) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.
 - b) No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización que les afecte, hallándose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
 - c) En los casos de regularización de alineaciones se deberá proceder a la cesión y urbanización en todos los frentes de parcela.
2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable
Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, incluidas las obras exigibles de conexión, ampliación o refuerzo de sistemas generales existentes, se estará a lo dispuesto en los apartados anteriores, en relación al

suelo urbano consolidado. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- a) No podrá otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente Proyecto de Actuación.
 - b) Que se cumplan los requisitos del epígrafe anterior para la construcción en suelo urbano que aún no sea considerado solar.
 - c) Que se hayan ejecutado las obras exigibles para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.
3. En Suelo Rústico
- La realización de parcelaciones y edificaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Artículo 73. Terminación de las obras

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra en las condiciones establecidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General, o el planeamiento de desarrollo.
3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la Legislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.
4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, telefonía y demás servicios urbanos exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio o la preceptiva licencia de apertura, en su caso.

Artículo 74. Venta forzosa

1. El Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 109 de la Ley 5/1999 (LUCyL) y 330 del RUCyL, formará y mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro de Inmuebles en Venta Forzosa.
2. Asimismo, podrá acordar la inclusión en este Registro cuando se superen los plazos señalados en el planeamiento, en las licencias, en las declaraciones de

ruina o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos, previa tramitación del correspondiente procedimiento.

Sección Segunda: Actividades e instalaciones

Artículo 75. Licencias de actividad y apertura.

1. Será de aplicación lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León para la regulación de las actividades sometidas al trámite de licencia ambiental y de apertura, así como las sometidas al Régimen de Comunicación.
2. Para la tramitación de los cambios de titularidad de las licencias de actividades sometidas a licencia ambiental y de apertura, reguladas por la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, será necesario presentar, además de la instancia, la siguiente documentación:
 - a) Fotocopia del D.N.I. o C.I.F.
 - b) Fotocopia de la concesión o autorización en los casos de actividades sujetas a dicho requisito, tales como farmacias, administraciones de loterías, estancos, etc.
 - c) Certificación técnica visada acreditativa de que se mantienen las condiciones técnicas del local y de uso consideradas en su día para la concesión de la licencia de apertura.

Sección Tercera: Cédula Urbanística

Artículo 76. Concepto

La Cédula Urbanística constituye el documento público administrativo mediante el que se acredita el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector incluido dentro del término municipal

Artículo 77. Contenido

En aplicación de lo establecido en los artículos 426 y 428 del RUCyL, las cédulas urbanísticas podrán referirse tanto a terrenos como a edificios e incluirán para cada uno de ellos la información que se enumera a continuación en la medida en que resulte aplicable a la finca:

1. Situación y linderos.

2. Existencia de edificación.
3. Planeamiento aplicable.
4. Clase y categoría de suelo.
5. Area de reparto, unidad de ejecución o sector en que, en su caso, se halle.
6. Uso o intensidad atribuido por el planeamiento.
7. Grado de adquisición de las facultades urbanísticas en la fecha de expedición de la cédula.
8. Sistema de actuación aplicable.
9. Sector, polígono o unidad de actuación en que, en su caso, se hará efectivo el aprovechamiento.
10. Otras circunstancias que incidan en la utilización de la finca.

Artículo 78. Procedimiento

1. Para solicitar cédula urbanística no resulta necesario acreditar interés legítimo alguno, bastando con formular la solicitud con arreglo a lo previsto en este artículo y satisfacer las tasas que pudieran corresponder.
2. La solicitud de cédula urbanística se realizará mediante instancia o, en su caso, impreso normalizado en el que consten:
 - a) Datos personales del solicitante, dirección completa y teléfono.
 - b) Identificación inequívoca de la finca sobre la que se solicita información y planos de situación, de clasificación de suelo firmado por el solicitante.
 - c) Información específica que, en su caso, se solicita.
3. La solicitud de cédula se presentará en el Registro del Ayuntamiento por triplicado, recibiendo una copia sellada el solicitante.
4. El Registro General guardará una copia de la solicitud en sus archivos de entrada y remitirá la otra a los servicios técnicos para que elaboren la cédula correspondiente.
5. Elaborada la cédula urbanística se remitirá para su firma al órgano competente para la concesión de licencias.
6. La expedición de cédula urbanística deberá realizarse en el plazo máximo de un mes a partir del momento de la presentación de la solicitud.

Artículo 79. Efectos

1. La cédula urbanística producirá únicamente efectos informativos, por lo que no resulta título suficiente para la realización de obras o actuaciones de ningún tipo.
2. La información contenida en la cédula urbanística conservará su vigencia en tanto se mantengan las circunstancias de hecho y de derecho existentes en el momento de su emisión.

3. Contra el contenido de la cédula urbanística podrán presentarse los recursos previstos en la ley.

Capítulo 2. Normas de procedimiento

Sección Primera: Normas comunes

Artículo 80. Objeto de las Normas

Las presentes Normas tienen por objeto regular el procedimiento al que se deben someter las actuaciones municipales en materia de licencias e información urbanística.

Artículo 81. Exigencia de licencia

1. Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para la realización de las actividades urbanísticas, constructivas o edificatorias previstas en la legislación urbanística y el planeamiento; para la implantación, ampliación o modificación de industrias, actividades e instalaciones; y para la primera ocupación de viviendas o puesta en funcionamiento de industrias y actividades.
2. La obtención de previa licencia tendrá carácter obligatorio con independencia de quien sea el sujeto que lleve a cabo la actuación sometida a dicho requisito, con las excepciones previstas en el artículo 290 del RUCyL para los actos promovidos por Administraciones Públicas.
3. No será necesaria la obtención de licencia para llevar a cabo las actuaciones comprendidas en el artículo 289 del RUCyL..

Artículo 82. Clases de licencia según su objeto

Las licencias reguladas por estas Normas se clasificarán en los siguientes grupos en función de la clase de actuación que deban amparar:

1. Licencias de Parcelación
2. Licencias de Obra
3. Licencia Ambiental
4. Licencias de Apertura
5. Licencias de Primera Ocupación

Artículo 83. Clases de Licencias según su tramitación

En función de la tramitación que hayan de recibir de acuerdo con estas Normas se agrupa las licencias en las siguientes categorías:

1. Licencias de obra menor
2. Licencias de obra mayor

Artículo 84. Licencia de Obra Menor

1. Constituyen licencias de obra menor las referidas a obras de trascendencia relativamente poco importante en razón a su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no exigen proyecto técnico ni licencia ambiental.
2. La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:
 - a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:
 - i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.
 - ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.
 - b) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.
 - c) Autorización de la comunidad de propietarios cuando las obras afecten a elementos comunes y no sean promovidas por la propia comunidad.
3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento, quien devolverá la solicitud sellada, haciendo constar la fecha de presentación.
4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y en los artículos 291 y siguientes del RUCyL, los Servicios Municipales dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para examinar la solicitud presentada y notificar, en su caso, al solicitante la improcedencia de tramitar la licencia por el procedimiento de obra menor o recabar la presentación de información complementaria para la mejor comprensión de la solicitud o la subsanación de errores y defectos en la misma.
5. Las solicitudes de información complementaria o subsanación de errores señalarán el plazo para la aportación de la misma, transcurrido el cual se declarará la inadmisión de la solicitud y se ordenará el archivo de las

actuaciones. Este plazo será de 10 días hábiles, prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

6. El plazo para la resolución de los expedientes de licencia de obra menor es de 1 mes a partir del día siguiente al de presentación de la solicitud en el Registro. En el supuesto de que los Servicios Municipales soliciten la presentación de documentación complementaria o la subsanación de errores, el plazo de 30 días contará a partir de la fecha de presentación de la documentación solicitada.
7. Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin haber recaído resolución expresa sobre la solicitud de licencia se entenderá concedida la misma por silencio administrativo, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 299 del RUCyL

Artículo 85. Licencias de Obra Mayor

1. Constituyen licencias de obra mayor aquellas que por la trascendencia de las actuaciones exigen una tramitación y una documentación rigurosas, no pudiendo considerarse como obras menores. Se exigirá la tramitación por este procedimiento de todas las actuaciones para las que se precise la presentación de proyecto técnico o licencia ambiental.
2. La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:
 - a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:
 - i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.
 - ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.
 - b) Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, visado por colegio profesional, y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección facultativa y del Estudio de Seguridad necesario.
 - c) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.
 - d) Autorización de la comunidad de propietarios cuando las obras afecten a elementos comunes y no sea promovida por la propia comunidad.
 - e) Documentación que acredite, en su caso, la titularidad del

aprovechamiento urbanístico necesario para llevar a cabo la actuación o propuesta de cesión de terrenos de su propiedad con arreglo a lo previsto en la legislación o planeamiento urbanístico.

3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento, quien devolverá la solicitud sellada haciendo constar la fecha de presentación.
4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y en los artículos 291 y siguientes del RUCyL, los Servicios Municipales dispondrán de un plazo de 20 días hábiles para examinar la solicitud presentada y recabar, en su caso, del solicitante la presentación de información complementaria o la subsanación de defectos en la solicitud presentada.
5. La aportación de información complementaria o subsanación de defectos deberá realizarse en el plazo de 15 días hábiles, prorrogables por un único plazo de igual duración a petición del interesado, transcurrido el cual se declarará la inadmisión de la solicitud y se ordenará el archivo del expediente.
6. Los plazos para la resolución de los expedientes de licencia de obra mayor corresponderán con los establecidos en el artículo 296 del RUCyL. En el supuesto de que los Servicios Municipales soliciten la presentación de documentación complementaria o la subsanación de deficiencias, los plazos contarán a partir de la fecha de presentación de la documentación solicitada.
7. Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin haber recaído resolución expresa sobre la solicitud de licencia se entenderá concedida la misma por silencio administrativo, , siendo de aplicación lo establecido en el artículo 299 del RUCyL.
8. El plazo previsto en el apartado 6 de este artículo se interrumpirá por espacio máximo de seis meses en el supuesto de que el proyecto presentado contemple un aprovechamiento superior al patrimonializable en la parcela y no se aporte la documentación acreditativa de la titularidad de aprovechamiento urbanístico suficiente para la materialización del previsto en el proyecto. Transcurridos seis meses sin que se aporte dicha documentación se procederá a la denegación de la licencia por insuficiencia de aprovechamiento.

Artículo 86. Exigencia de Proyecto Técnico visado

Sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares en las Normas u Ordenanzas Municipales, se exigirá con carácter general la presentación de Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, visado por colegio profesional, para todas las obras e instalaciones en que concurra una o más de las siguientes circunstancias:

1. Que así lo exija la normativa técnica o sectorial aplicable.

2. Que afecten a edificios catalogados o protegidos por la legislación del patrimonio histórico.
3. Que afecten a la estructura, aunque sea para su consolidación, o supongan la apertura de nuevos huecos.
4. Que se trate de obras de acondicionamiento que afecten a la totalidad de un edificio, local comercial, o a más del 50% de las superficies edificadas.
5. Que se trate de obras de reestructuración, redistribución, o de nueva edificación.
6. Todas las obras de demolición.

Artículo 87. Protección del Patrimonio Histórico

Para la realización de intervenciones en inmuebles protegidos con arreglo a la legislación de patrimonio histórico deberá aportarse, además, la autorización de la autoridad competente en materia de bienes culturales.

Artículo 88. Andamios

Cuando la realización de las obras exija la colocación de andamios, se presentará también la certificación técnica visada de andamios correspondiente firmada por técnico competente.

Artículo 89. Garantías

1. En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del Municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten la asunción por el solicitante de las obligaciones y compromisos correspondientes, así como, en su caso, proyecto de urbanización de viales y espacios públicos de cesión y las garantías exigidas por el Ayuntamiento.
2. La no aportación de los documentos o garantías previstos en el párrafo anterior con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia o dentro de los plazos de subsanación que se señalen determinará la denegación de la licencia.

Artículo 90. Deficiencias insubsanables

1. La presentación de solicitudes o proyectos que incluyan deficiencias insubsanables dará lugar a la denegación de la licencia.
2. A los efectos de este artículo se entenderá que constituyen deficiencias insubsanables:
 - a) Señalar erróneamente la zonificación aplicable.

- b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos en la zona.
- c) Utilizar como base para los cálculos de aprovechamiento o edificabilidades, coeficientes superiores al autorizado o sobrepasar las alturas, superficies o volúmenes máximos permitidos.
- d) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- e) En general todas aquellas que exijan introducir modificaciones esenciales en el proyecto.

Artículo 91. Licencias otorgadas por silencio administrativo

1. El procedimiento para la regulación del silencio administrativo se regirá por lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo.
2. En ningún caso podrán entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que amparen actuaciones en contra de lo previsto en la ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público.

Artículo 92. Resoluciones

1. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho sobre los que se base la decisión.
2. La notificación del acto resolutorio se realizará conforme a lo establecido en el artículo 291 y siguientes del RUCyL, y en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 93. Decaimiento de expedientes

1. Los expedientes sobre otorgamiento de licencias decaerán cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando el interesado deje de aportar dentro de los plazos señalados los documentos complementarios o subsanatorios que se le requieran.
 - b) Cuando la tramitación del expediente se paralice por causas imputables al solicitante de la licencia y transcurran tres meses desde que los Servicios Municipales lo adviertan al interesado sin que éste realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación.
2. El decaimiento del expediente de licencia determinará el archivo de las actuaciones, pero no eximirá del pago de las tasas que, en su caso, pudieran haberse devengado por la actividad administrativa realizada.

- Artículo 94. Acumulación de licencias
1. Cuando sobre una misma finca recaigan actuaciones de distinta índole, sujeta cada una de ellas a licencia municipal, la solicitud de las licencias correspondientes se realizará de forma conjunta, tramitándose mediante un único procedimiento. La resolución del expediente se formalizará en licencias separadas.
 2. La solicitud se realizará mediante instancia única a la que se acompañará la documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de licencia.
 3. En el supuesto de que se aprecien deficiencias en la documentación presentada o se necesiten aclaraciones, los Servicios Municipales podrán realizar los requerimientos de información complementaria o subsanadora que resulten necesarios en cada expediente, con idénticos efectos suspensivos del plazo de resolución.
 4. La resolución de los expedientes de licencia de obras y licencia ambiental se realizará de forma conjunta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 297 del RUCyL.
- Artículo 95. Concurrencia con autorizaciones municipales
1. Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión municipal no precisarán la tramitación separada de un expediente de licencia siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes.
 2. En el acuerdo de concesión o autorización deberá constar expresamente la innecesariedad de otorgamiento de licencia separada, dándose traslado del mismo al órgano competente para dicho otorgamiento.
- Artículo 96. Concurrencia de autorizaciones no municipales
- Cuando las actuaciones para las que se solicite licencia se hallen sometidas también a otras autorizaciones o concesiones que deben ser otorgadas por órganos ajenos al Ayuntamiento, se procederá a la tramitación del expediente, pero no se otorgará la licencia hasta tanto no se acredite la obtención de la autorización o concesión correspondiente.
- Artículo 97. Vigencia de las licencias
1. Las licencias no adquirirán plena eficacia, y, por lo tanto, no podrá darse comienzo a la obra o actividad amparada por la misma hasta tanto no concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Pago del impuesto de construcciones y tasas municipales devengadas.
 - b) Aceptación expresa, y, en su caso, cumplimiento, de las condiciones y compromisos impuestos por la licencia, con el depósito de las garantías que, en su caso, se consideren necesarias.
 - c) Firma del acta de replanteo de alineaciones y rasantes en el supuesto de que la misma venga exigida en el acto de otorgamiento de la licencia.
2. Las licencias señalarán su término de vigencia así como las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. En defecto de dicho señalamiento caducarán por los motivos y en los plazos que se indican a continuación:
- a) Con carácter general por incumplimiento de las condiciones impuestas o los compromisos adquiridos.
 - b) Licencias de obras y demoliciones:
Cuando transcurran seis meses desde su otorgamiento sin que se inicie la obra, o cuando la misma se interrumpa por espacio superior a tres meses.
 - c) Licencia ambiental y apertura:
Por el transcurso de seis meses desde el otorgamiento de la licencia de actividad sin que se solicite la de apertura, así como por inactividad, o suspensión del funcionamiento por plazo superior a seis meses.
 - d) Licencias de parcelación:
Por el transcurso de seis meses sin llevarse a cabo la misma.
 - e) Licencias de primera ocupación:
Cuando transcurran seis meses sin que se produzca la ocupación.
3. El plazo de vigencia previsto en la licencia podrá prorrogarse por un plazo acumulado de tiempo no superior al original.
4. La caducidad de las licencias por transcurso del plazo de vigencia de las mismas se producirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 305 del RUCyL.
5. La caducidad por incumplimiento de condiciones o por inactividad o suspensión de la actividad se producirá mediante declaración expresa contenida en resolución municipal adoptada previa audiencia del interesado.
6. A solicitud del interesado podrá concederse la rehabilitación de una licencia caducada sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia sólo podrá producirse la rehabilitación, previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.
7. La vigencia de las licencias de actividad y apertura estará condicionada en todo

caso al cumplimiento de las condiciones que la legislación ambiental y de seguridad e higiene exija en cada momento.

Artículo 98. Vigilancia e inspección

La licencia otorgada legitima el ejercicio de la actividad objeto de la misma en tanto se ajuste estrictamente a los términos que se señalen. Corresponde al Ayuntamiento la inspección y vigilancia del cumplimiento de los términos impuestos. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por la Autoridad Municipal o sus delegados determinará la presunción de incumplimiento de tales términos, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

Artículo 99. Cese o sustitución de técnicos

1. Los titulares de las licencias de obras deberán notificar al Ayuntamiento el cese de los técnicos encargados de las mismas dentro del plazo de setenta y dos horas desde el momento de producirse.
2. En los supuestos de obras que afecten a la estructura del edificio se suspenderán las obras hasta tanto sea nombrado un técnico sustituto, con excepción de aquellas intervenciones precisas para garantizar la seguridad y salubridad.
3. Cuando las obras no afecten a las estructuras, el titular de la licencia dispondrá de 6 días hábiles para notificar al Ayuntamiento la sustitución del técnico mediante la presentación de la correspondiente hoja de encargo. Transcurrido dicho plazo deberán suspenderse las obras hasta tanto se incorpore un técnico responsable de las mismas.

Artículo 100. Modificación de proyectos

1. La realización de modificaciones de detalle en los proyectos en curso de ejecución podrá llevarse a cabo mediante la presentación de documentos que pongan de manifiesto la naturaleza e importancia de las mismas, así como su justificación y adecuación a la normativa urbanística, haciéndose constar en el libro de órdenes de la obra.
2. En los supuestos de modificaciones sustanciales del proyecto deberá solicitarse ampliación de licencia con idénticos requisitos que los de la licencia inicial. El Ayuntamiento podrá en este caso autorizar la continuación de las obras con carácter provisional mientras se tramite la nueva licencia, sin que dicha autorización prejuzgue el resultado del nuevo expediente.
3. A los efectos de este artículo se entenderá que las modificaciones que afecten a

las características principales de la licencia o modifiquen el uso o destino del edificio tienen siempre carácter sustantivo.

4. Con las solicitudes de licencia de primera ocupación se presentará siempre la documentación correspondiente a las modificaciones introducidas en el proyecto. Cuando el Ayuntamiento considere que dichas modificaciones han revestido carácter sustantivo no procederá la concesión de la licencia de ocupación hasta tanto no se haya procedido a la legalización de la obra realizada, sin perjuicio de las sanciones que en su caso resulten aplicables.

Artículo 101. Documentación en obra

1. En los lugares donde se realicen actuaciones sometidas a licencia de obras deberá conservarse a disposición de los servicios municipales la siguiente documentación, en original o fotocopia:
 - a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia.
 - b) Proyecto aprobado, con la firma del técnico municipal y sello de la Corporación municipal.
 - c) Documento acreditativo de la dirección de obras en el que conste la notificación del mismo al Ayuntamiento.
 - d) Plano de alineaciones y rasantes aprobado cuando haya sido necesario para la aprobación del proyecto.
 - e) En los supuesto de obras que no exijan proyecto se conservará un ejemplar de la documentación presentada ante el Ayuntamiento y la licencia otorgada o la documentación que acredite su concesión por silencio administrativo.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la colocación en sitio visible desde la vía pública de un cartel, según modelo municipal normalizado, en el que figure la referencia municipal de la licencia de obras concedida (objeto, número y fecha), el técnico redactor del proyecto objeto de las obras, los directores de Obra y de Ejecución, la empresa constructora y cualquier otra referencia que se considere oportuna por los Servicios Municipales.

Artículo 102. Obligaciones de los propietarios tras las obras

1. Al concluir las obras los propietarios deberán atenerse a las condiciones impuestas en la licencia, y en la medida en que resulten aplicables a cada caso:
 - a) Retirar los materiales sobrantes, escombros, andamios, vallas etc.
 - b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras.
 - c) Terminar o reponer el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

- d) Colocar el número correspondiente a la finca según el modelo aprobado.
2. En caso de incumplimiento por parte del propietario, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria por cuenta del obligado, incluso con cargo a la fianza depositada con motivo de la obra, hasta donde cubra su importe.

Artículo 103. Terminación de obras

Los titulares de licencias de obra mayor notificarán al Ayuntamiento la terminación de las obras dentro del plazo de 15 días de producirse la misma, acompañando a su notificación el certificado o documento final de obra visado expedido por los técnicos competentes, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Sección Segunda: Parcelaciones

Artículo 104. Licencia de parcelación

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa de una licencia urbanística previa, de nominada licencia de parcelación, a excepción de los supuestos establecidos en el artículo 309 del RUCyL

Artículo 105. Tramitación

1. Las licencias de parcelación se someterán a la tramitación de obra mayor.
2. La licencia de parcelación podrá concederse de modo simultáneo a la aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle cuando en la tramitación de los mismos se haya incluido la documentación prevista en el artículo siguiente y se haga constar expresamente en el acuerdo de aprobación de dichos instrumentos.

Artículo 106. Documentación

Para la tramitación de las licencias de parcelación será necesaria la presentación de los siguientes documentos:

1. Instancia redactada con arreglo a lo previsto en el artículo 85 de estas Normas.
2. Proyecto Técnico con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de la parcelación que se pretende realizar, con referencia al planeamiento que la ampare. Incluirá la descripción de la finca original y de las fincas resultantes, detallando la situación jurídica de las mismas, y justificando la adaptación al planeamiento.
 - b) Plano de situación a escala mínima 1:5000.

- c) Plano descriptivo de la situación actual, escala mínima 1:1000, basado en el plano parcelario oficial, con indicación de las fincas originales y sus linderos, edificaciones, arbolado, usos del suelo y planeamiento aplicable.
 - d) Plano de parcelación a la misma escala que el de descripción, en el que se señalen las parcelas resultantes.
 - e) Superposición de los planos parcelarios existente y propuesto.
3. Certificado de dominio y cargas de la finca o fincas originales. En el caso de que no conste la inmatriculación en el Registro de la Propiedad, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se describirán la naturaleza, situación, linderos y extensión de los predios.

Capítulo 3. Régimen de las Obras

Sección Primera: Obras de edificación

Artículo 107. Clasificación de las obras de edificación

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

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

El contenido y características de estas obras se desarrolla en los artículos siguientes de esta normativa.

Artículo 108. Obras en los edificios

Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí. Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

1. *Obras de restauración*: Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual

de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.

2. *Obras de conservación o mantenimiento:* Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; los revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. *Obras de consolidación y reparación:* Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. *Obras de acondicionamiento:* Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.
5. *Obras de reestructuración:* Afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología.
6. *Obras exteriores:* Son aquéllas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).

Artículo 109. Obras de demolición

Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del mismo. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán obras de demolición total o parcial.

Artículo 110. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

1. *Obras de reconstrucción:* Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido.

2. *Obras de nueva planta*: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
3. *Obras de ampliación*: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Sección Segunda: Obras de edificación

Subsección 1º: Obras de Restauración

Artículo 111. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de restauración por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según costes ordinarios del mercado.

Artículo 112. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de restauración por procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala mínima 1:100 detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos

- previstos.
- e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
 - f) En el supuesto de que las obras afecten a la estructura o suponga la apertura de huecos vendrá firmado por técnico competente y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección de obras.
2. Documentación que facilite el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, sus características originales y la evolución del mismo.

Subsección 2º: Obras de Conservación o Mantenimiento

Artículo 113. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de conservación o mantenimiento por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según costes ordinarios del mercado.

Artículo 114. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de conservación o mantenimiento por el procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100

detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.

- e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

Subsección 3º: Obras de Consolidación o Reparación

Artículo 115. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de consolidación o reparación por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según precios actuales del mercado.

Artículo 116. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de consolidación o reparación por procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas, Proyecto Técnico compuesto por:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
2. Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
3. Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
4. Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
5. Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

Subsección 4º: Obras de Acondicionamiento

Artículo 117. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de acondicionamiento por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, por duplicado, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según precios actuales del mercado.

Artículo 118. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de acondicionamiento por el procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Cuando se actúe sobre edificios protegidos se incluirán documentos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio, así como su estado original y evolución. Se incluirán también fotografías de los elementos más representativos, aunque no se vean directamente afectados por las obras.

Subsección 5ª: Obras de Reestructuración

Artículo 119. Tramitación

La tramitación de las obras de reestructuración se realizará en todo caso con arreglo al

procedimiento de obra mayor.

Artículo 120 Documentación

Para la tramitación de obras de reestructuración será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras y analizando la posible incidencia en las fincas vecinas y las medidas precautorias tomadas al respecto.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Cuando se actúe sobre edificios protegidos se incluirán documentos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio, así como su estado original y evolución. Se incluirán también fotografías de los elementos más representativos, aunque no se vean directamente afectados por las obras.

Subsección 6º: Obras Exteriores

Artículo 121. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras exteriores por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación escala 1:2000 identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones de la zona afectada y su relación con el resto del inmueble, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones de la zona afectada y

su relación con el resto del inmueble, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.

5. Presupuesto por capítulos, según precios actuales del mercado.

Artículo 122. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras exteriores por procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Cuando el edificio se halle protegido se incluirá documentación que facilite el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, sus características originales y la evolución del mismo.

Sección Tercera: Obras de Demolición

Artículo 123. Tramitación

Las obras de demolición se tramitarán siempre con arreglo al procedimiento de obra mayor.

Artículo 124. Documentación

Para la tramitación de obras de demolición será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras y las precauciones a tomar en relación con la propia obra, la vía pública y las construcciones o predios vecinos.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.

- c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan el estado actual del edificio, señalando las zonas en que se va a actuar cuando se trate de demoliciones parciales e indicando los usos en todo caso.
 - d) En el supuesto de demolición parcial, planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan la situación del edificio una vez realizada la intervención.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. En los supuestos de demolición parcial de edificios protegidos se aportará documentación que permita conocer las circunstancias en que se construyó el edificio, sus características originales y la evolución de las mismas, así como la justificación de la demolición a realizar.

Sección Cuarta: Obras de Nueva Edificación

Subsección 1º: Obras de Reconstrucción

Artículo 125. Tramitación

Las obras de reconstrucción se tramitarán siempre con arreglo al procedimiento de obra mayor.

Artículo 126. Documentación

Para la tramitación de obras de reconstrucción será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 80 de estas Normas:

- 1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan el proyecto a realizar.
 - d) Reproducción de planos originales de la construcción del edificio, si los hubiere.
 - e) Descripción gráfica de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio.
 - f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

2. No será preciso aportar la documentación acreditativa de la titularidad de aprovechamiento urbanístico en el supuesto de obras de reconstrucción derivadas de fuerza mayor que no superen el aprovechamiento del edificio preexistente.

Subsección 2º: Obras de Nueva Planta

Artículo 127. Tramitación

La realización de obras de nueva planta estará sometida en todo caso al procedimiento de obra mayor.

Artículo 128. Documentación

Para la tramitación de obras de nueva planta será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio dentro de la misma, acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan completamente el proyecto a realizar.
 - d) Alzado del tramo o tramos de calle con las edificaciones colindantes a los que dará fachada el edificio.
 - e) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
 - f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Certificación registral de mancomunidad de patios o garajes cuando resulte necesario.
3. Documentación necesaria para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para la instalación de grúas, construcción de vallas, ocupación de vía pública, realización de calas y acometidas, y en general actuaciones conexas con la obra que no figuren especificidad y valoradas en el proyecto principal.

Subsección 3º: Obras de Ampliación

Artículo 129. Tramitación

La realización de obras de ampliación estará sometida en todo caso al procedimiento de obra mayor.

Artículo 130. Documentación

Para la tramitación de obras de ampliación será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio dentro de la misma, acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes. Cuando se aumente la ocupación de parcela se señalará claramente esta circunstancia.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan completamente el proyecto a realizar y su relación con la edificación existente.
 - d) Alzado del tramo o tramos de calle con las edificaciones colindantes a los que dará fachada el edificio.
 - e) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
 - f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Certificación registral de mancomunidad de patios o garajes cuando resulte necesario.

Sección Quinta: Otras actuaciones urbanísticas

Subsección 1º: Obras de Urbanización

Artículo 131. Tramitación

La realización de obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o edificación exigirá la obtención de licencia urbanística por el procedimiento de obra

mayor.

Artículo 132. Documentación

Para la tramitación de las licencias correspondientes a obras de urbanización deberá presentarse, además de la solicitud prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Plano parcelario de situación indicando la localización de la finca.
2. Acreditación de que se han señalado alineaciones y rasantes.
3. Acreditación de que se han cumplido todas las obligaciones exigibles con carácter previo.
4. Proyecto Técnico que incluya:
 - a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
 - b) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indiquen las edificaciones y el arbolado existentes.
 - c) Plano de perfiles de los terrenos.
 - d) Planos acotados de las obras proyectadas.
 - e) Presupuestos separados de las obras y las instalaciones, con resumen general. Se incluirán mediciones y cuadro de precios.

Subsección 2º: Obras civiles singulares

Artículo 133. Tramitación

La construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas, puentes, pasarelas, muros, monumentos u otros elementos urbanos similares no incluidos en proyectos de urbanización o edificación exigirá la previa obtención de licencia urbanística por el procedimiento de obra mayor.

Artículo 134. Documentación

Para la tramitación de las licencias correspondientes a obras civiles singulares deberá presentarse, además de la solicitud prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras y las afecciones que las mismas puedan suponer para el tráfico, la vía pública o los predios colindantes, así como las medidas correctoras o precautorias que, en su caso, se tomarán.
2. Plano parcelario de situación indicando la finca donde se ubique la actuación.
3. Mediciones y presupuesto.

4. Plano topográfico de la finca afectada y del emplazamiento de la actuación.
5. Planos acotados, con la completa definición de la obra proyectada.
6. Proyecto suscrito por técnico competente cuando resulte necesario por las características de la obra. Cuando resulte precisa la intervención de técnico deberá acompañarse la correspondiente hoja de encargo.

Subsección 3º: Otras obras

Artículo 135. Tramitación

1. Se tramitarán con arreglo al procedimiento de obra menor las licencias para:
 - a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela, ajardinamientos, ejecución de vados y establecimiento de bordillos.
 - b) Realización de sondeos y prospecciones.
 - c) Apertura de pozos.
 - d) Usos e instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, viario o espacios libres, tales como tendidos de cables y conducciones, antenas, etc., cuando no estén previstos en el correspondiente proyecto de urbanización o edificación aprobado.
 - e) Apertura de zanjas y calas.
 - f) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
 - g) Instalación de nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes y vallado de obras y solares.
 - h) Instalación de soportes publicitarios, rótulos y banderines, siempre que no afecten al patrimonio histórico-artístico o cuenten con iluminación propia.
2. El procedimiento de obra mayor será de aplicación a las siguientes obras:
 - a) Movimientos de tierras no incluidos en los proyectos de urbanización o edificación aprobados, incluida la excavación de pozos y piscinas.
 - b) Implantación de casas prefabricadas o desmontables, e instalaciones en la vía pública tales como quioscos, cabinas, marquesinas, etc.
 - c) Construcción de piscinas.
 - d) Vertederos o depósitos de residuos, escombros o chatarra.
 - e) Depósitos y almacenes al aire libre, incluidos los parques de maquinaria.
 - f) Instalaciones y construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidos en proyectos de edificación o urbanización aprobados.
 - g) Instalación de grúas-torre.
 - h) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

Artículo 136. Documentación

Para la tramitación de las actuaciones a que hace referencia el artículo 134 anterior será necesario acompañar la solicitud a que hacen referencia los artículos 84.2.a) u 85 de estas Normas, según corresponda, con los siguientes documentos:

1. Con carácter general se incluirá:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa, indicando la duración de la obra y el carácter permanente o temporal de la misma.
 - b) Plano parcelario de situación indicando el emplazamiento de la obra.
 - c) Planos o croquis acotados a escala suficiente según la actuación de que se trate.
 - d) Presupuesto, acompañado, en su caso, de mediciones.
2. Para el cerramiento exterior de terrenos y el vallado de solares y obras será necesario aportar cédula urbanística con indicación de la alineación oficial.
3. En los supuestos de movimiento de tierras se acompañará también:
 - a) Plano topográfico de la finca a escala mínima 1:500 en el que se indique la altimetría, edificación y arbolado existente y posición, en planta y altura, de edificios o construcciones que puedan ser afectadas.
 - b) La memoria incluirá la indicación de las medidas precautorias y correctoras a tomar.
 - c) Proyecto técnico firmado por técnico competente y hoja de encargo.
 - d) Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario podrá exigirse la aportación de un análisis geotécnico de los terrenos.
4. Para la instalación de grúas-torre se aportará también:
 - a) Plano parcelario de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se instale y colindantes, indicando la altura máxima de la torre, posición del contrapeso, área de barrido de la pluma y del carro de donde cuelgue el gancho, así como la altura de los edificios e instalaciones colindantes.
 - b) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, en la que se acredite el perfecto estado de la grúa y sus elementos, se asuma la responsabilidad de la instalación y se indiquen las cargas máximas que, en las situaciones más desfavorables, pueden ser transportadas.
 - c) Documento de asunción de responsabilidad de funcionamiento por técnico competente, visado por el correspondiente colegio.
 - d) Póliza de seguros con cobertura de responsabilidad civil suficiente, por los daños que puedan derivarse de la instalación, funcionamiento o desmontaje de la grúa.

Sección Sexta: Licencia de primera ocupación

Artículo 137. Actos sujetos

1. Será necesario obtener licencia de primera ocupación para utilizar los edificios o instalaciones que hayan sido objeto de licencia de obras de nueva edificación, reestructuración total, o redistribución. Independientemente, se solicitará licencia ambiental y apertura cuando los usos a desarrollar lo requieran.
2. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad:
 - a) Comprobar que el edificio construido 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) Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
 - c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
 - d) Confirmar que el constructor haya repuesto, en caso de daños producidos, los elementos y equipamiento urbanístico afectados.
 - e) Comprobar que se han cumplido, en su caso, los deberes urbanísticos.

Artículo 138. Tramitación

Las licencias de primera ocupación se tramitarán con arreglo al procedimiento de obra menor.

Artículo 139. Documentación

Para la tramitación de las licencias de primera ocupación se presentará, además de la instancia a que hace referencia el artículo 84.2.a) de estas Normas, indicando el objeto de la licencia, la siguiente documentación:

1. Certificado de Fin de obra firmado por el Técnico o Técnicos Directores de las obras y de Ejecución, en el que se justifique la adecuación a los términos de la licencia, conforme a lo establecido en la en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. Cuando las obras de edificación se hayan simultaneado con obras de urbanización se presentará asimismo el correspondiente Certificado de Fin de obra correspondiente a la urbanización.
3. Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el Impuesto de Bienes Inmuebles, y haber cumplido, en su caso, con los requisitos establecidos en normas ajenas a estas Normas.
4. Resumen del Presupuesto actualizado.

Artículo 140. Responsabilidad

La obtención de licencia de primera ocupación no exonera a los titulares de la misma, constructores o técnicos, de responsabilidades en relación con la actuación.

Capítulo 4. Deberes de uso, conservación y rehabilitación**Artículo 141. Destino de los terrenos y construcciones**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan General.

Artículo 142. Cambio de Uso

Para modificar el uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se exponga cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico, si es necesario someterlo al trámite de calificación ambiental y se analizará la incidencia que pueda generar en el tráfico rodado. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Artículo 143. Obras y usos provisionales

1. Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:
 - a) Vallados de obras y solares
 - b) Sondeos de terrenos
 - c) Apertura de zanjas y calas
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
 - e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre
2. Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización por parte de la Administración Urbanística.
3. Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el

cumplimiento de dicha obligación.

4. La autorización de usos provisionales se regirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y demás legislación vigente, siendo obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos contenidos en el citado artículo.

Artículo 144. Alcance del Deber de Conservación

1. A efectos de la aplicación de la Legislación urbanística se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles, e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y habitabilidad, se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etc., así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.
2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etc., de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase el límite del deber legal de conservación, que se fija en la mitad del coste de reposición del bien, entendido como el valor actual de construcción de un inmueble nuevo, en condiciones que permitan su autorización conforme a normativa vigente, con la misma superficie edificable y cuyas demás características sean similares, excluyendo el valor del suelo e incluyendo el coste de ejecución, el benéfico empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción, sin depreciaciones de ningún tipo.
3. Será de aplicación lo establecido en la legislación urbanística respecto a la Inspección Técnica de Edificios, según lo dispuesto en los artículos 315 y siguientes del RUCyL. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá elaborar un modelo normalizado para la presentación de los certificados de inspección correspondientes, que serán de obligado cumplimiento.

Artículo 145. Conservación de las urbanizaciones

1. La conservación de las urbanizaciones se regulará por lo dispuesto en el artículo 208 del RUCyL.
2. En desarrollo del apartado anterior, se procurará la formalización de convenios urbanísticos con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en ámbitos determinados para la creación de Entidades de Conservación de las urbanizaciones correspondientes. En estos casos será obligación de los

propietarios la conservación y mantenimiento de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior, y demás elementos que configuren la urbanización; respondiendo cada propietario individual o comunidad de propietarios de las acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio.

3. Cuando en un ámbito determinado existan zonas libres privadas de uso público en superficie, la conservación y mantenimiento de dichos espacios será obligación de los propietarios.

Artículo 146. Condiciones mínimas de seguridad salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones

1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra, corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes. Los pozos, depósitos o conducciones abiertas deberán estar equipados con sistemas de protección, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., en las debidas condiciones de rigidez, resistencia y seguridad para evitar posibles accidentes o manipulaciones no autorizadas.
2. Condiciones de salubridad:
 - a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
 - b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.
3. Condiciones de ornato: Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.
4. Condiciones de habitabilidad: Los inmuebles deberán mantenerse en las condiciones adecuadas de calidad, dotaciones y servicios para posibilitar el correcto uso según su destino.

Capítulo 5. Ruina de las edificaciones

Artículo 147. Estado de Ruina

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, se entenderá que un inmueble está en estado ruinoso, total o parcialmente, cuando concurren alguna de las siguientes causas:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación.
 - b) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la legislación urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 148. Criterios para la declaración de ruina

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

1. La valoración de los edificios e instalaciones se determinará calculando el valor de reposición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 144 de esta normativa. Puede obtenerse aplicando a la superficie total construida el precio medio del metro cuadrado a que resultaría si tuviese que construirse actualmente, incluyendo tanto el coste de ejecución como el beneficio empresarial, los honorarios profesionales, los tributos y demás gastos de gestión. Para la determinación del precio medio se tendrán en cuenta las características constructivas del inmueble, calidad de los materiales empleados, etc., recomendándose el uso del módulo y los costes de referencia del correspondiente Colegio Oficial de Arquitectos (COACyLE).
2. Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por si solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

- Artículo 149. Declaración de Ruina
1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con lo establecido en los artículos 325 y siguientes del RUCyL
 2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.
 3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
 4. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, o afecte la integridad de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y demás medidas necesarias para evitar posibles daños.
- Artículo 150. Ruina de inmuebles catalogados
1. La declaración de ruina de inmuebles catalogados o protegidos por la legislación de patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación, y en ningún caso procederá la demolición cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
 2. En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.
 3. Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el Ayuntamiento señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación en base a las determinaciones y criterios del presente Plan General.
 4. Si a pesar del deber de conservación y del régimen de protección establecido en la legislación de patrimonio histórico, llegase a iniciarse procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá precederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

Capítulo 6. Acción de la Administración

Artículo 151. Acción sustitutiva

1. En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios, o podrá imponer multas coercitivas hasta el límite del deber legal de conservación, según lo estipulado en la legislación urbanística.
2. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto para la ruina inminente.
3. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de ejecución o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

