

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EJE A DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**

## **DOCUMENTO IIa NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

### TÍTULO I: NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO I ALCANCE Y CONTENIDO.

- Art. 1.- JUSTIFICACIÓN Y ÁMBITO
- Art. 2.- ALCANCE
- Art. 3.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL P.G.O.U.
- Art. 4.- VIGENCIA
- Art. 5.- CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN
- Art. 6.- MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO
- Art. 7.- PUBLICIDAD
- Art. 8.- CONSULTA URBANÍSTICA
- Art. 9.- EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES

#### CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

- Art. 10.- CLASIFICACIÓN DE SUELO.
- Art. 11.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Art. 12.- ESTUDIOS DE DETALLE
- Art. 13.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- Art. 14.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- Art. 15.- REDUCCIÓN DE CARGAS
- Art. 16.- OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES
- Art. 17.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN
- Art. 18.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- Art. 19.- EXPROPIACIÓN FORZOSA

#### CAPÍTULO III.- PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACION

- Art. 20.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA - RÉGIMEN JURÍDICO
- Art. 21.- PROYECTO DE PARCELACIÓN
- Art. 22.- PARCELACIONES RÚSTICAS
- Art. 23.- REPARCELACIONES
- Art. 24.- OBJETO DE LA REPARCELACIÓN
- Art. 25.- EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN
- Art. 26.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### CAPITULO IV.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

- Art. 27.- LICENCIAS
- Art. 28.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO
- Art. 29.- PROYECTOS TÉCNICOS. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES
- Art. 30.- AUTORIZACIONES PRECEPTIVAS DEL ORGANISMO DE CUENCA
- Art. 31.- SOLICITUD DE LICENCIAS
- Art. 32.- PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA
- Art. 33.- PROYECTOS DE OBRAS DE REFORMA

- Art. 34.- LICENCIAS PARA CABAÑAS
- Art. 35.- LICENCIAS DE PUBLICIDAD
- Art. 36.- DERRIBOS Y DEMOLICIONES
- Art. 37.- INFORME
- Art. 38.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- Art. 39.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
- Art. 40.- CÉDULA DE HABITABILIDAD Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION
- Art. 41.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS
- Art. 42.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS

#### CAPÍTULO V.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS

- Art. 43.- DEBER DE CONSERVACIÓN. PRECAUCIONES DE SEGURIDAD. GENERALIDADES
- Art. 44.- VALLAS
- Art. 45.- ANDAMIOS Y GRÚAS
- Art. 46.- APEOS
- Art. 47.- OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS
- Art. 48.- APEOS URGENTES
- Art. 49.- ESCOMBROS
- Art. 50.- EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS
- Art. 51.- EJECUCIÓN SUBSIDIARIA
- Art. 52.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

**TITULO I**  
**NORMAS URBANISTICAS DE CARÁCTER GENERAL**

**1.- CAPITULO I**

**Art. 1 JUSTIFICACIÓN Y ÁMBITO**

1.- Las presentes Normas Urbanísticas, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón tienen por objeto el desarrollo de las determinaciones que para los Planes Generales, se establece en los artículos 33 a 40 de la citada Ley, y regulan los actos de edificación y usos del suelo de la totalidad del término municipal de Ejea de los Caballeros (Zaragoza)

2.- Las presentes Normas y Ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros (Zaragoza).

**Art. 2. ALCANCE**

1.- Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial resulten de aplicación prevalente.

2.- Será de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes Normas y Ordenanzas.

**Art. 3.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

1.- Corresponde al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este Plan General dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.

2.- Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:

- a) las disposiciones contenidas en las Normas y Ordenanzas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidos en la Memoria del Plan General y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.
- b) El contenido de las Normas y Ordenanzas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan.
- c) Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próximo al tamaño real.

**Art. 4.- VIGENCIA**

La presente revisión del Plan General de Ejea de los Caballeros entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo, con el texto íntegro de sus Ordenanzas, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

Este Plan General tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de que pueda alterarse parcialmente su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legalmente previstos.

#### **Art. 5.- CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN**

1.- Son motivo de revisión o sustitución del planeamiento, los previstos en la legislación urbanística, de ordenación del territorio, y de carácter sectorial.

2.\_ En todo caso, se entenderá que concurren las circunstancias que exigen la revisión del Plan General en los siguientes casos:

1. Que la población censada en el término municipal de Ejea de los Caballeros supere los 25.000 habitantes.
2. Que se desarrollen y aprueben con carácter definitivo los tres Sectores de Suelo Urbanizable delimitado de uso residencial.
3. Que se encuentren urbanizada el 80% de la superficie de las Unidades de Ejecución.
4. Que se haya construido la Variante y su conexión prevista en el Plan General con el Polígono de Valdeferrín.
5. Que se alcance un agotamiento del Suelo Industrial.

#### **Art. 6 MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO.**

1.- Las alteraciones de las determinaciones del Plan General que no constituyan motivo de revisión se considerarán Modificaciones del Planeamiento.

2.- Las Modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

3.- El documento urbanístico deberá recoger las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la Modificación.
- b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

#### **Art. 7 PUBLICIDAD.-**

El Plan, con sus planos, memorias, normas y ordenanzas, serán públicas por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

#### **Art. 8 CONSULTA URBANÍSTICA**

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en los términos señalados en la normativa contenida en la ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.

Dicha información habrá de facilitarse en el plazo de un mes y especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de ejecución del planeamiento al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la Cédula Urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas señaladas en el párrafo anterior.

En todo caso, para la parcelación, edificación y cualquier otra utilización de los predios se exigirá la aportación de la cédula urbanística del mismo.

## **Art. 9 EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES**

Los planos oficiales del Planeamiento vigente debidamente aprobado estarán, para su exhibición, a disposición de los ciudadanos quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en el depósito oficial de planos municipales, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Quienes deseen obtener copia de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada, lo solicitarán del Ayuntamiento ingresando en las arcas municipales los derechos correspondientes, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente, que responderá de la vigencia de las alineaciones y rasantes autorizadas con su firma.

## **CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.**

### **Art. 10 CLASIFICACIÓN DE SUELO.**

El ámbito del término municipal de Ejea de los Caballeros se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable delimitado, Suelo Urbanizable no delimitado, Suelo No Urbanizable que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece el Plan y legislación de aplicación.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en zonas se contiene en los capítulos de estas Normas dedicados a cada clase de suelo.

### **Art. 11 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

El Plan de Ordenación se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales desarrollarán los suelos clasificados como Suelo Urbanizable delimitado y los suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado, si bien en este último caso, el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma deberán establecer previamente las condiciones sobre la viabilidad y características de la actuación de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 51.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

Los Planes Especiales podrán formularse de todos los tipos previstos en el Capítulo III del Título II de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón en desarrollo del presente Plan General y también con carácter independiente y en desarrollo de

Directrices Territoriales y para la protección y saneamiento de aquellas áreas incoadas como Conjunto de Interés Cultural.

Los Planes Especiales Reforma Interior desarrollan los correspondientes Sectores delimitados por el Plan General en el suelo urbano no consolidado.

## **Art. 12 ESTUDIOS DE DETALLE.**

Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuese necesario completar o, en su caso, adaptar determinaciones del Plan General en cuanto a alineaciones u ordenación volumétrica. En ningún caso los ED podrán modificar las condiciones de edificabilidad ni los usos que fije el Planeamiento. Se estará en todo caso a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

Su contenido tendrá por finalidad:

- Concretar la ordenación de aquellas unidades de ejecución en las que se solicite expresamente en su ficha la necesidad de redacción de Estudio de Detalle.
- Concretar la ordenación de los ámbitos en Suelo Urbano en los que se ha condicionado su desarrollo a la redacción previa de ED. La delimitación de estos ámbitos contenida en el PGOU podrá modificarse ligeramente para adaptarse a la realidad física o catastral existente, al parcelario justificando que la modificación en la delimitación se realiza para conseguir el cumplimiento de los objetivos y determinaciones vinculantes que el PGOU impone al ED.
- Señalar alineaciones o rasantes y modificarlas, siempre que no disminuya la superficie destinada a espacios libres ni se afecte a la estructura general y orgánica del territorio.
- Establecer accesos y viales interiores de uso privado en las manzanas existentes.
- En los ámbitos de ED en Suelo urbano cuyo objetivo es la apertura de nuevas calles o el ensanchamiento de las existentes y por lo tanto se reduce superficie de cualquier zonificación para ampliar superficie de viario, se podrá concentrar la edificabilidad correspondiente a dicha reducción en el resto del ámbito. En cualquier caso, este aprovechamiento estará limitado por el estricto cumplimiento de las ordenanzas correspondientes a las zonificaciones existentes en el ámbito del ED. La edificabilidad sobrante no podrá en ningún caso transferirse a otros ámbitos ni otras zonas de la ciudad de Ejea.
- Elevar la altura máxima permitida en una planta como máximo para tapar medianeras vistas en parcelas colindantes. En estos casos, se aportará con la documentación del Estudio de Detalle planos de alzados compuestos de toda la manzana o del frente de la calle de que se trate.

## **Art. 13 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

El planeamiento se ejecutará a través de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

El suelo urbano consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa (de acuerdo con los artículos 110 a 112 de la L.U.A.) o expropiación forzosa (de acuerdo con los artículos 113 a 119 de la L.U.A.).

No obstante cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General se tramitará, de acuerdo con el art. 17. c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística

de Aragón, el correspondiente Proyecto de normalización de fincas, según se regula en el artículo 131 de la L.U.A.

El Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable se ejecutará a través de Proyectos de Urbanización en unidades de ejecución que garanticen los siguientes objetivos:

- La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- La ejecución a costa de los propietarios las obras de urbanización
- Cesión gratuita al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales y a los SG incluidos en la UE o adscritos a la misma.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución excepto en las operaciones de rehabilitación o reforma integral. En suelo urbanizable delimitado la cesión del diez por ciento se refiere al aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado y en el no delimitado al de cada Sector que se delimite.

#### **Art. 14 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Las unidades de ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, en la legislación estatal vigente y en la que se pueda dictar en desarrollo de la legislación aragonesa.

En cualquier caso, esta delimitación se hará de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la totalidad de su ámbito.

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales que desarrollen el Plan General, podrán delimitar una o varias unidades de ejecución.

En todo caso la delimitación de nuevas unidades de ejecución así la modificación o supresión de las existentes o de las que en desarrollo del Plan General puedan delimitar los Planes Especiales y Planes Parciales, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

#### **Art. 15 REDUCCIÓN DE CARGAS**

Cuando la actuación en determinadas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o en el desarrollo de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración en los términos y condiciones del artículo 122 de la L.U.A.

En este caso se justificará expresamente la inviabilidad de la Unidad con las cargas actuales. El criterio técnico para autorizar la reducción de cargas será el de equiparar la unidad de que se trate con otras análogas que hayan resultado rentables.

#### **Art. 16 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES**

Con carácter general, los terrenos destinados a Sistemas Generales incluidos en Unidades de Ejecución o Sectores en Suelo Urbano y Urbanizable serán objeto de cesión gratuita al Municipio.

La ejecución de los Sistemas Generales en Suelo Urbano y Urbanizable será sufragada por el Ayuntamiento.

El resto de Sistemas Generales se obtendrá por expropiación.

## **Art. 17 COSTES DE LA URBANIZACIÓN**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 de la Ley Urbanística de Aragón y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, los gastos de urbanización que deberán ser sufragados por los propietarios comprenden los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de vialidad, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo que la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, sin perjuicio de lo señalado en el art. 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del planeamiento.
- El coste de los planes, proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación o reparcelación.
- Otros gastos que determine la legislación vigente.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

En aquellas Unidades de ejecución que para el desarrollo de las mismas se haya fijado como sistema de actuación el de compensación; la Junta de compensación será directamente responsable frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Cuando el sistema fijado sea el de cooperación, La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, cantidades que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

La administración actuante podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

## **Art. 18 SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

La elección y fijación del Sistema de Actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de ejecución correspondiente.

A tal efecto, los sistemas de actuación legalmente previstos son compensación, cooperación y expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. El sistema correspondiente a cada Unidad se fija en la Ficha de la misma. El procedimiento para cambiar el Sistema de Actuación será el mismo que el establecido para Modificación de Unidades de Ejecución, dándose preferencia al de compensación cuando los terrenos sobre los que se actúe sean mayoritariamente de titularidad privada.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución según el sistema de actuación elegido se efectuarán de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.



## **Art. 19 EXPROPIACIÓN FORZOSA**

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se hay establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente
- b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.
- c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación forzosa viene regulada en la L.U.A. en los artículos 113 a 119.

## **Capítulo III.- PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACION**

### **Art. 20 PARCELACIÓN URBANÍSTICA - RÉGIMEN JURÍDICO**

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

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, o a la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación que la contenga.

Serán de aplicación las normas relativas a la indivisibilidad de las parcelas contenidas en la Ley Urbanística de Aragón, art. 178 a 183.

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (L.U.A., art. 180).

### **Art. 21 PROYECTO DE PARCELACIÓN**

1.- Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto que como mínimo contendrá:

- a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan urbanístico sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.

- b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos
  - c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan.
- 2.- En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan de Ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de Ordenación.

## **Art. 22 PARCELACIONES RÚSTICAS**

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La parcelación rústica requerirá la declaración previa de innecesariedad de licencia.

Según la Disposición transitoria sexta de la L.U.A., hasta que el Gobierno de Aragón fije las unidades mínimas de cultivo, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma las determinadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1958 (BOE 18 de junio de 1958). En tanto no se modifique la legislación agraria aplicable al efecto, la unidad mínima de cultivo se fija en 25.000 m<sup>2</sup> de secano y 4.000 m<sup>2</sup> de regadío.

## **Art. 23 REPARCELACIONES**

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), artículos 71 y siguientes, y en los art. 124 a 127 de la Ley Urbanística de Aragón, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a la parcela mínima edificable que estas ordenanzas establecen en las diversas zonas edificables en Suelo Urbano.

## **Art. 24 OBJETO DE LA REPARCELACIÓN**

La reparcelación tiene por objeto las establecidas en la legislación urbanística y en todo caso cualquiera de los objetos siguientes:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
- c) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

## **Art. 25 EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN**

Con la aprobación inicial del proyecto de reparcelación se inicia el expediente de reparcelación, que implica consecuentemente la suspensión de licencias en su ámbito, hasta la aprobación definitiva del proyecto de referencia.

Con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y gastos inherentes al sistema de actuación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y tendrá un carácter preferente sobre otras notas marginales referentes a la misma finca.

## **Art. 26 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano, y los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución telefónica y de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad y condiciones de diseño, además de lo establecido en los art. 41 y siguientes de estas Ordenanzas.

Los Proyectos de Urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.
- Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

Con independencia de la documentación técnica que haya de formar parte del proyecto, en los de iniciativa privada, habrá de aportarse adicionalmente la siguiente documentación:

- Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones que se hayan impuesto por el Ayuntamiento para el desarrollo de lo autorizado.

## **CAPITULO IV.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN**

### **Art. 27 LICENCIAS**

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que se señalan en los artículos 166 a 177 de la Ley Urbanística de Aragón. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación y especialmente las siguientes Leyes y Normativas, o aquellas que las modifiquen o sustituyan:

- Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (B.O.A. 6 de abril de 1999).
- Ley 11/1996, de 30 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.A. 3 de enero de 1997).
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (B.O.A. 30 de diciembre de 1998).
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés (B.O.A. 9 de marzo de 1999).
- Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por el decreto 833/1975, de 6 de febrero.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre.
- Decreto 109/1986 de 14 de noviembre de la D.G.A., por el que se regula la intervención de la D.G.A. en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.A. 117 de 24 de noviembre).
- Ley 4/89 de Protección de Espacios Naturales.
- Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la D.G.A. de Areas de Especial Protección Urbanística.
- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (B.O.E. 8 de agosto de 1985) y Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (B.O.E. 298, de 14 de diciembre de 1999).
- Real Decreto 1302/86, de 26 de junio (B.O.E. 30 de junio de 1986) y Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre (B.O.E. 5 de diciembre de 1988), de Evaluación de Impacto Ambiental.

### **Art. 28 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

De conformidad con lo dispuesto en el art.25.2.d) y 21.1.LL) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24.e) del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Suelo, Planeamiento Urbanístico, Ordenanzas Municipales y Legislación específica que resultare de aplicación.

El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas; ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, artículos 172 a 177.

Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.
- Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas, y otros elementos análogos.
- Instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

A tal efecto, la Administración Municipal no concederá el certificado de final de obras en tanto no se haya dado cumplimiento a las obligaciones señaladas en el párrafo anterior.

Transcurrido el plazo de resolución a la solicitud de licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

## **Art. 29 PROYECTOS TÉCNICOS. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES**

Salvo las obras que se considerarán menores de acuerdo con el listado adjunto, toda petición de licencias requerirá la redacción del oportuno proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Se considerarán obras menores aquellas que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de nueva planta, ampliación, reforma o demolición, lo son de poca importancia. Dentro de este apartado se incluyen como norma general las siguientes:

- Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura.
- Reparación de canalones y bajantes interiores.
- Obras de conservación o reforma del interior de edificios que no afecten a su estructura.
- Reforma de acabados e instalaciones interiores de viviendas.
- Reconstrucción de forjados que no afecten a jácenas, pilares o muros de carga.
- Apertura de huecos en muros que no sean fachadas, con una anchura máxima de 1,40 m.
- Sustitución de hojas de puertas, ventanas y balcones, sin alterar cercos, ni precisar trabajos de albañilería.
- Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública.
- Revoco y pintura de fachadas sin alterar huecos.
- Reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, etc., que no afecten a la distribución interior.
  - Demolición y construcción de tabiques sin que ello afecte a la total distribución de la vivienda o local.

## **Art. 30 AUTORIZACIONES PRECEPTIVAS DEL ORGANISMO DE CUENCA**

1. Las obras que se desprendan del desarrollo del presente Plan General que queden ubicadas sobre Dominio Público Hidráulico, deberán solicitar la preceptiva

autorización o concesión al Organismo de cuenca, tal como queda definido en el artículo 22.a) de la Ley 29/1985 de 29 de Agosto de Aguas.

2. Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de dicha modificación del ordenamiento urbanístico, que se ubiquen en zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) siempre y cuando supongan una modificación de la cota de terreno actual o modificación de uso pasando a ser residencial, industrial o de servicios, requerirá la autorización del Organismo de cuenca; en el caso de que no fuese así y solamente se dote de superficie verde sin modificación sustancial de la cota de terreno, entonces no será necesaria la mencionada autorización.
3. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m. como mínimo, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas de 1.985, destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.
4. Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de cuenca para la captación de aguas o vertido de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

### **Art. 31 SOLICITUD DE LICENCIAS**

Las licencias se solicitarán por escrito, en instancia dirigida al Alcalde, firmadas por el promotor, con indicación de su nombre, apellidos y dirección, debiéndose indicar e identificar al constructor y, en su caso, al director técnico de la obra.

En el caso de obras mayores, se acompañará por triplicado el proyecto técnico de las obras a realizar, hoja de encargo de dirección e inspección de obras, visados por el Colegio Profesional correspondiente.

En el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad el alcance y cuantía de las obras a ejecutar, aportando croquis de la obra y plano de emplazamiento, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis. En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

En todo caso, en las obras de construcción, reparación o demolición de cobertizos y cabañas y de demolición de edificios de cualquier tipo, se aportará Proyecto suscrito por técnico competente, Estudio Básico de Seguridad y Salud y se realizará Dirección de Obra por técnico competente.

Así mismo deberá acompañarse Certificado de Desratización y Certificado Oficial que acredite que el inmueble a demoler se encuentre libre de inquilinos.

### **Art. 32 PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA**

#### **32.1. Obras en Suelo Urbano.**

A las solicitudes de obras de nueva planta se acompañará por triplicado proyecto suscrito por técnico de competencia legal, visado por el Colegio Oficial correspondiente

El Proyecto contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

1.- Memoria. Se hará constar, entre otros, los siguientes datos:

- Índice del contenido del Proyecto, incluyendo Anexos, planos (contenido y numeración), etc.
- Antecedentes. Superficie del solar, superficie construida. Número de plantas. Destino de la edificación. Clase de construcción. Sistema de alojamiento de aguas residuales y su salida y conexión a la acometida domiciliaria de la finca (para lo cual deberá localizarse ésta previamente). Entrada agua de abastecimiento con cuarto de contadores (localizando previamente la acometida). Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística (mencionando el cumplimiento de cada uno de los artículos que le afecten). Justificación de la edificabilidad (en su caso).
- Anexos.
  - Cumplimiento de la normativa de Prevención de Incendios.
  - Cumplimiento de la normativa de Condiciones térmicas.
  - Cumplimiento de la normativa de Condiciones acústicas.
  - Cumplimiento de la normativa sobre infraestructuras comunes y telecomunicación. Real Decreto Ley 1/98 de 27 Febrero (BOE 28 de Febrero de 1998), Real Decreto 279/99 de 22 de Febrero (BOE 9 de Marzo de 1999) y cuanta normativa le sea aplicable.
  - Cumplimiento normativa Barreras Arquitectónicas.
  - Cumplimiento de cuanta normativa le sea exigible en cada momento.

2.- Pliego de Condiciones.

3.- Presupuesto. Contará con las mediciones de todas y cada una de las unidades de obra, agrupadas por capítulos, y a las que se aplicarán precios de mercado para obtener el Presupuesto.

4.- Planos. El Proyecto contendrá los siguientes planos:

- Plano de situación a escala 1:2000 o 1:1000, empleando hojas del Plan General de Ordenación Urbana.  
Abarcará un sector de la población de suficiente extensión para poder identificar claramente el solar o finca de que se trate y relación con las alineaciones oficiales.
- Plano de emplazamiento a escala 1:200, en el que deberá figurar el solar o finca acotada, y la situación del nuevo edificio ó el edificio a rehabilitar (se colocará trama caso de afectar a un sector), el resto de edificios existentes (si los hay), con su superficie construida. Figurarán debidamente acotadas las acometidas de agua, vertido, gas, etc. existentes.
- Plano con la situación de la acometida eléctrica y su trazado, de acuerdo con las condiciones de suministro de la compañía eléctrica.
- Planos del futuro edificio ó de la rehabilitación de escala 1:100 ó 1:50. Como mínimo serán los de: planta de cimientos y desagües, planta de cada uno de los pisos distintos, ubicación del contador de agua en fachada (en viviendas unifamiliares) ó del cuarto de contadores (varias viviendas), ubicación de los contadores de gas, con las acotaciones necesarias para determinar las dimensiones de las distintas dependencias, planta de cubiertas donde figurarán las salidas de aguas pluviales, fachadas (figurarán las bajantes sin ser vistas, así como las conducciones ocultas para cables), sección ó secciones necesarias para expresar completamente la obra a realizar, acotando las alturas del piso, el espesor

de los forjados la altura del edificio en relación con la rasante de la vía pública y alturas y salientes de los vuelos. Planos de detalle que sean necesarios.

Caso de que se modificarse la red de desagües, u otros elementos del edificio durante la ejecución de las obras, deberán presentarse los planos modificados a la finalización de las obras.

#### 5.- Estudio de Seguridad y Salud.

Deberá adjuntarse el Estudio de Seguridad y Salud, de acuerdo con el R. D. 1627/97 y las normas complementarias ó normas que los sustituyan.

#### 6.- Presentación.

En la carpeta contenga el Proyecto deberán figurar los datos de: título del Proyecto (nº de viviendas, garajes ó concepto de la obra), Promotor de la Obra, Situación, Técnico redactor y fecha.

Los planos podrán presentarse en el formato A-3 siempre que sean legibles. Se plegarán verticalmente hasta obtener el formato A-4.

#### 7.- Indices.

Será preceptivo incluir al principio de la Memoria un índice general del Proyecto, que recogerá, en forma ordenada todos los apartados de que se componga, todos los documentos, y cada uno de los planos.

### **32.2. Obras en Suelo No Urbanizable**

Deberá cumplirse lo especificado en el apartado anterior, salvo lo siguiente:

Planos. El proyecto contendrá los siguientes planos:

- Plano de situación a escala 1:25.000, empleando los planos del P.G.O.U. y especificando el número de Plano.
- Plano de localización a escala 1:5.000, empleando la cartografía catastral.
- Plano de emplazamiento a escala 1:1.000 ó 1:2.000 donde figurarán las construcciones nuevas, existentes, auxiliares, etc. y las distancias a linderos y a orillas de caminos.
- Planos del futuro edificio (ó de la rehabilitación), a escala 1:50, 1:100 ó 1:200 (según el tamaño de los edificios). Como mínimo serán los de: Planta de cimientos, Planta de distribución. Fachadas. Secciones acotando alturas. Instalaciones auxiliares (fosos, vallados, etc.). Cuantos planos de detalle sean necesarios para definir el Proyecto.

Tanto en el caso 32.1 como en el 32.2, si las obras o instalaciones se destinan a actividades inocuas deberán presentar dos ejemplares del proyecto. Si la actividad está contenida dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) deberán presentar tres ejemplares del proyecto.

Caso de que la Obra sea para la Administración, al finalizar las Obras, el director de las mismas deberá redactar los correspondientes Planos de liquidación que reflejarán exactamente lo realmente ejecutado en la obra. Se facilitarán a los Servicios Técnicos Municipales en formato \*.DWG ó \*.DXF.



### **Art. 33 PROYECTOS DE OBRAS DE REFORMA**

A las solicitudes de obras de ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañará proyecto con los mismos requisitos de número de ejemplares, firma y visado, que para los de nueva planta, compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria en que se describa el alcance de las obras a realizar, con los datos de cumplimiento de la normativa urbanística; superficies; número de pisos; alturas; distribución adoptada; destino de la edificación; clase de construcción; sistema de alojamiento de aguas residuales; cumplimiento de la normativa de prevención de incendios; presupuesto aproximado; etc., que se juzguen necesarios para definir perfectamente el proyecto.
- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, abarcando un sector de la población de suficiente extensión para poder identificar claramente el solar de que se trate y su relación con las alineaciones oficiales.
- Planos de la reforma que se proyecta, en número suficiente para expresarla con toda claridad.

Cuando se trate de obras de consolidación, apeo o demolición de pequeña entidad, podrá sustituirse el proyecto por una Memoria descriptiva, firmada por el técnico director, o por una descripción hecha en la misma solicitud y autorizada con la firma del facultativo. En los casos de consolidación se precisará perfectamente el alcance de la obra, indicando los elementos de la estructura afectados por la misma.

Cuando se trate de obras exceptuadas de la dirección facultativa, el propietario describirá en la solicitud las características de la obra proyectada, indicando el emplazamiento de la finca donde hayan de ejecutarse las obras.

### **Art. 34 LICENCIAS PARA CABAÑAS**

Se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, Proyecto redactado por Técnico competente en caso de que sea necesario, y declaración jurada de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente en ese momento y del destino que se pretende dar a la cabaña. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea preciso para garantizar que las obras se acomodarán a la Ley del Suelo y al Plan General.

Se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas específicas establecidas en el artículo 101, y al resto de condiciones que para la autorización de construcciones en Suelo No Urbanizable establece la legislación.

### **Art. 35 LICENCIAS DE PUBLICIDAD**

La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la previa concesión de licencia, mediante solicitud a la que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel.

Con carácter general no se permitirá la instalación de carteles o propaganda en fachadas de edificios dentro del casco urbano, limitándose su exhibición a vallas y espacios destinados a publicidad que a tal efecto se señalen.

Se exceptúa la obtención de licencia para los siguientes: Rótulos indicadores de profesiones, pequeño comercio o industria familiar, adosados a los dinteles de los zaguanes y accesos al edificio.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

En cualquier caso será causa suficiente para la denegación de licencia la inadecuación al ambiente del entorno en el que se pretendan instalar.

La instalación de rótulos publicitarios en los edificios catalogados, los colindantes con ellos, y los incluidos en el área incoada como conjunto histórico artístico (Plaza del Salvador, Calle Mediavilla, Ramón y Cajal, Plaza de España) requerirá el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

### **Art. 36 DERRIBOS Y DEMOLICIONES**

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a las presentes Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación. Deberá presentarse Estudio Básico o Proyecto de Seguridad y Salud en aplicación de la legislación sobre seguridad en la construcción.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes adolecen de un perfecto estado de solidez, se colocaran apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

### **Art. 37 INFORME**

Presentada la documentación y reportados los documentos que, en su caso, puedan exigirse, se informará el expediente por los técnicos municipales y por la Comisión Informativa de Urbanismo, que propondrá la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

### **Art. 38 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

No se podrá iniciar una obra sin que previamente se haya concedido la licencia y se hayan satisfecho las tasas que correspondan.

Concedida la licencia, el técnico municipal procederá a la tira de cuerdas.

Cuando se ejecuten obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística de Aragón.

### **Art. 39 TERMINACIÓN DE LAS OBRAS**

Será preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento, en su caso, Certificado de fin de obra expedido por el Director Técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, haciendo constar el importe efectivo de la misma, así como la Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en Contribución Territorial Urbana.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de la obra.

#### **Art. 40 CEDULA DE HABITABILIDAD Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.**

La Cédula de Habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas, actuándose conforme a lo establecido en la legislación específica.

Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la Cédula de Habitabilidad y de la licencia municipal de primera utilización y ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias en las respectivas Compañías o Empresas suministradoras para la contratación del servicio.

Las Empresas suministradoras no podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones.

#### **Art. 41 CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS**

Las licencias caducan:

- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezasen a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados por el mismo órgano que la concedió.
- Si una vez iniciadas las obras a que se refiere la licencia concedida, éstas se interrumpen por causa imputable al titular de la misma, durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.
- Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin que se hayan reanudado las obras.
- Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin haber terminado las obras.

La declaración de caducidad, que deberá adoptarse previa audiencia al interesado, comportará los siguientes efectos:

- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.
- La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

#### **Art. 42 INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 202 a 209 de la Ley Urbanística de Aragón y en la reglamentación que los desarrolle.

## **CAPÍTULO V.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS**

### **Art. 43 DEBER DE CONSERVACIÓN. PRECAUCIONES DE SEGURIDAD. GENERALIDADES**

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para su conservación con indicación del plazo de realización.

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin, incluso de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de presentar Proyecto de Seguridad e Higiene.

El Ayuntamiento y los Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación, quedando sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Además de las presentes normas, serán de aplicación lo dispuesto en los art. 184 a 189 de la L.U.A.

### **Art. 44 VALLAS**

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas con una anchura máxima de la mitad de la acera, y una altura mínima de dos metros, se garantizará el paso y la seguridad a las personas.

En las calles sin aceras o con aceras estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, determinará las condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

En las calles comerciales o de mucho tránsito, podrán establecerse las vallas en las condiciones citadas en los párrafos anteriores mientras se trabaje en la fachada de la planta baja del edificio, bien sea por derribo, reforma o nueva construcción. Para el resto de las obras se dispondrán los andamios formando pasos cubiertos en la anchura correspondiente a las aceras, con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedarán entonces a 60 cm. de las fachadas, y, de ser posible por la naturaleza de las obras, se suprimirán, poniendo en el edificio los cierres provisionales que protejan los accesos.

La instalación de los vallados se realizará con elementos prefabricados de carácter móvil, no pudiéndose fijar a la pavimentación existente; requerirá la concesión de licencia urbanística independiente, en la que se fijarán los plazos para su

establecimiento y retirada. El aprovechamiento del dominio público devengará el pago de la tasa correspondiente.

#### **Art. 45 ANDAMIOS Y GRÚAS**

La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización.

#### **Art. 46 APEOS**

Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de la autoridades o particulares.

#### **Art. 47 OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS**

Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo precedente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

#### **Art. 48 APEOS URGENTES**

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o particulares.

#### **Art. 49 ESCOMBROS**

Para el vertido de escombros se utilizaran procedimientos que no produzcan polvo, sin perjuicio de emplear tableros de precaución para el derribo de las paredes exteriores. No se permitirán bajo ningún concepto el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

Las personas o entidades que realicen obras en la vía pública con motivo de canalizaciones, reparaciones de servicios, tapado de calas, plantaciones, etc., deberán

realizar dichas obras en el espacio acotado que les sea fijado en el oportuno permiso municipal, previo abono de las tasas correspondientes, dejando los materiales necesarios dentro de dicho espacio y depositando todos los materiales no compactos, como escombros, arenas, gravas, etc., en el interior de contenedores que permitan su vaciado o carga en camiones, sin que puedan dichas materias ser esparcidas por la vía pública.

La utilización de contenedores será obligatoria, salvo que, atendiendo a circunstancias especiales de dimensión de la obra, volumen de escombros, zonas sin urbanizar, etc., sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

Los contenedores no deberán permanecer llenos durante más de cuarenta y ocho horas sin ser retirados. Asimismo, todos los materiales sobrantes deberán ser retirados de la vía pública antes de las cuarenta y ocho horas, a partir de la finalización de la obra.

Los vehículos que transporten tierras, escombros, estiércol, cal, yeso, carbón, etc., llevarán la carga debidamente acondicionada y cubierta, a fin de evitar que se viertan o despidan mal olor.

Los encargados o responsables de las obras en edificios tendrán la obligación de dejar todos los días, antes del anochecer, los frentes de las casas o solares limpios de escombros, materiales de construcción y tierras.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente la ocupación de la vía pública con escombros, tierras y materiales de construcción; previa obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública ocupando más de 6 metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de las calles, debiendo dejar siempre el paso libre para el tránsito de vehículos.

Los sitios en donde se carguen o descarguen toda clase de productos que ensucien la vía pública deberán dejarse limpios en cuanto finalice la operación.

## **Art. 50 EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojamiento de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

### **Expedientes de Ruina**

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

Los técnicos municipales, sus auxiliares y los miembros de la Policía Municipal, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso, por parte del propietario, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e indicarán el nombre de los inquilinos y arrendatarios, así como el de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera. Con la instancia podrá acompañarse un dictamen suscrito por técnico facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario de este Ayuntamiento.
- b) El Teniente de Alcalde delegado instructor del expediente, designará a un funcionario que sea letrado para actuar de Secretario del mismo, y en la primera providencia que dicte citará a comparecencia al propietario de la finca, inquilinos, arrendatarios y demás posibles interesados, con cinco días de antelación y dentro del plazo máximo de quince días a partir de aquel que haya tenido entrada la instancia en el Registro General de Secretaría e interesará, dentro de igual plazo, la designación del facultativo municipal del Servicio de Edificación Particular, que deberá informar en el expediente.
- c) En el acta de comparecencia se consignará cuantas manifestaciones tengan a bien hacer los interesados y puedan ser de interés para apreciar o no la ruina, y si lo desea el propietario, podrá ser oído igualmente el facultativo autor del dictamen acompañado, en su caso, de la solicitud.
- d) Dentro de los diez días siguientes a la comparecencia y previa citación de los interesados para que concurran por sí o asistidos de un técnico, tendrá lugar la inspección de la finca por el Arquitecto Municipal, que efectuará este trámite cualquiera que sea el número de asistentes al acto. Del reconocimiento se levantará acta por el Secretario de las actuaciones, firmada por los asistentes, quienes podrán hacer las observaciones oportunas.
- e) El Arquitecto Municipal emitirá dictamen en el plazo de diez días. Este dictamen contendrá los elementos técnicos y será suficientemente comprensivo para dictar el acuerdo final. En casos excepcionales si el instructor lo estima conveniente, podrá acordar que se amplíe el dictamen o que sean dos los Arquitectos informantes.
- f) Concluido el expediente, el instructor propondrá a la Alcaldía la resolución que estime procedente.

### **Ruina Inminente**

Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá éstos la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinosas y sí sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia, podrá ordenar que se haga a costa del propietario, y a cuyo pago estará afectada la finca de que se trate.

## **Art. 51 EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**

Los actos de las Corporaciones locales son inmediatamente ejecutivos, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y art. 51 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local. El incumplimiento de éstos por los ciudadanos facultará a la Administración Local a la consecución del fin de éstos a través del procedimiento de ejecución forzosa o el de ejecución subsidiaria, conforme a lo dispuesto en los art. 93 y ss. de la precitada Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

## **Art. 52 LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES**

Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde no se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de tres meses.

Así mismo deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales.

Los vallados de los solares que no hayan solicitado licencia de edificación para construir en ellos deberán cumplir las condiciones siguientes:

- 1.- En las zonas consolidadas de Ejea Ciudad, los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 2 metros, y como máximo 3,50 metros.
- 2.- En los barrios rurales se permitirán cerramientos opacos y diáfanos y su altura mínima podrá ser de 1,50 metros.
- 3.- Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vayan a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2001

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez