



PLAN GENERAL DE ORDENACION

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

CONCEJO DE

LENA



PGOL

JOAQUIN CORES URIA
ISIDRO FERNANDEZ URDANGARAY
Arquitectos

FEBRERO 2006



PLAN GENERAL DE ORDENACION

CONCEJO DE

LENA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

PGOL

JOAQUIN CORES URIA
ISIDRO FERNANDEZ URDANGARAY
Arquitectos

FEBRERO 2006

NORMAS URBANISTICAS

Título I

NORMAS DE CARÁCTER COMÚN

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL

Este **Plan General de Ordenación** del Concejo de Lena (en adelante, **PGOL**) es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. En consecuencia, todos los planes que lo desarrollen y cualquier actuación que se realice sobre su territorio deberán observar y ajustarse a sus prescripciones.

Artículo 2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de aplicación de este **PGOL** está constituido por todo el término municipal de Lena, incluida cualquier área del municipio que pudiera estar sometida a otras legislaciones sectoriales.

Artículo 3. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

1. Este **PGOL** tiene una vigencia indefinida, según el artículo 98 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el **TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO** (en adelante **TR 2004 PA**) y sin perjuicio de las posibles **modificaciones de planeamiento** o de una nueva **revisión** que, de conformidad con la legislación urbanística, pudieran acordarse.

2. Este **PGOL** entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva por la **COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ASTURIAS** (en adelante, **CUOTA**) y de este texto de **NORMAS URBANÍSTICAS** en el **BOLETÍN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS** (en adelante, **BOPA**) (artículo 97 **TR 2004 PA**).

Artículo 4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

1. La entrada en vigor del presente **PGOL** le otorga los efectos de **publicidad, ejecutividad y obligatoriedad** (artículos 103 y ss. del **TR 2004 PA**).



2. La **publicidad** implica el derecho de todo los ciudadanos a poder consultar e informarse de la totalidad de la documentación que integra este **PGOL**. A este efecto, se habilitará un local y un horario de consulta en las dependencias municipales en el que se dispondrá de un ejemplar completo, debidamente diligenciado, a disposición del público.

3. La **ejecutividad** entraña la implícita **declaración de utilidad pública** de las obras en él contempladas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para su ejecución (artículo 103 y 104 del **TR 2004 PA**). Este **PGOL** será inmediatamente ejecutivo una vez publicado.

4. La **obligatoriedad** implica el deber del cumplimiento de todas las determinaciones de este **PGOL**, tanto a los particulares como al Ayuntamiento y a los distintos Organismos Públicos, en cualquiera de sus actividades (artículo 105 del **TR 2004 PA**).

Artículo 5. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

El presente **PGOL** tiene los siguientes objetivos de ordenación (elaborados en la fase de **Avance**):

- Integración del Concejo en los contextos comarcal, regional y estatal.
- Desarrollo de las potencialidades y recursos endógenos.
- Defensa de la gestión tradicional del territorio de base ganadera.
- Fortalecimiento de la calidad residencial del Concejo.
- Mantenimiento de la estructura básica del poblamiento.
- Revalorización y rehabilitación del patrimonio cultural.
- Diversificación de la estructura productiva.

Artículo 6. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. El presente **PGOL** está integrada por los siguientes documentos:

- **MEMORIA** y **ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**. Integrada por la **MEMORIA DE INFORMACIÓN** (incluyendo la **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN** y la **MEMORIA DEL MEDIO FÍSICO**), la **MEMORIA DE ORDENACIÓN** y la **MEMORIA DE GESTIÓN**.
- **NORMAS URBANÍSTICAS**, integradas entre otras, por las **ORDENANZAS DE ZONA DEL SUELO URBANO**, las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE** y el **CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN**. Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del territorio municipal y prevalece sobre cualquier otro documento en los aspectos regulados, salvo lo dispuesto en el ordenamiento jurídico del Estado o del Principado de Asturias.
- **PLANOS DE INFORMACIÓN** y **PLANOS DE ORDENACIÓN**. Constituyen la plasmación cartográfica, en sus escalas correspondientes, de las determinaciones de este **PGOL**.



2. Formarán parte de la **MEMORIA DE INFORMACIÓN**, con carácter complementario, los documentos de las **NORMAS SUBSIDIARIAS** que ahora se revisan, y los de los **PLANES PARCIALES** y **ESTUDIOS DE DETALLE** definitivamente aprobados. Cuando se necesiten criterios exclusivamente interpretativos que en este **PGOL** se hubiesen obviado y que en los anteriores documentos estuviesen desarrollados, se podrán considerar como parte integrante de este documento, siempre que tal interpretación sea clara, indudable y no admita otras lecturas.

Artículo 7. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. Se entenderá por **revisión** de este **PGOL** la adopción de nuevos criterios respecto de la **estructura general y orgánica** del término municipal o de la **clasificación del suelo**, si modificasen el **modelo territorial** definido en este documento.

2. Este **PGOL** se revisará transcurridos quince años desde su **aprobación definitiva**, o cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- La incompatibilidad de sus determinaciones con un instrumento de ordenación de rango superior (**DIRECTRICES REGIONALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**, en adelante **DROT**, aprobadas por **DECRETO 11/91 DE 24 DE ENERO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS**, o bien **DIRECTRICES SUBREGIONALES DE ORDENACIÓN** cuando las hubiera).
- La modificación de los Objetivos de Ordenación a que se hace referencia en el artículo 5, por **aprobación** de unas **DIRECTRICES SUBREGIONALES DE ORDENACIÓN** o **DIRECTRICES SECTORIALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**, según se definen en el artículo 30 y ss. del **TR 2004 PA**.
- La modificación no coyuntural de la demanda previsible de edificación residencial.
- El desarrollo del **SUELO URBANIZABLE PRIORITARIO** en una proporción superior a las tres cuartas partes de su superficie.
- Otro cualquiera de los que siguen:
 - Cambio de las previsiones de crecimiento recogidas en la **MEMORIA DE INFORMACIÓN** de los índices básicos (crecimiento de población o empleo, de la capacidad económica, etc.) que invaliden la propuesta de este **PGOL**.
 - Aparición de factores o nuevas determinaciones que, necesariamente, deban incluirse en este **PGOL** por su incidencia en la estructura general.
 - Evolución en los valores sociales cuando hagan insuficientes las previsiones de espacios públicos u otros equipamientos.
 - En el supuesto previsto en el artículo 84.4 del **TR 2004 PA**.

3. No tendrán la consideración de **revisión de planeamiento** los siguientes supuestos:

- El cambio de calificación de un determinado equipamiento a otra calificación de equipamiento distinta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 101 del **TR 2004 PA** con relación a la modificación de las zonas verdes.



- La modificación de los límites de las **unidades de actuación** y de los **PLANES PARCIALES** (en los casos no previstos en las correspondientes **FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**), realizado con vistas a facilitar su desarrollo y sin que haya modificación en la cuantía y distribución de los aprovechamientos.
- El cambio en la delimitación del **SUELO URBANO**, cuando no suponga un aumento mayor del 5% en el caso de Pola de Lena y del 10 %, en el caso de Villallana, Campomanes y Vega del Ciego.

Artículo 8. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. La tramitación de cualquier **modificación** de este **PGOL** estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 84 y ss. del **TR 2004 PA**.
2. No tendrán la consideración de **modificación de planeamiento** los siguientes supuestos:
 - En **SUELO URBANO**, las modificaciones de la red viaria o peatonal con respecto a la grafiada en las **PLANOS DE ORDENACIÓN** que se realicen sin afectar a la zonificación o a las alineaciones de los edificios.
 - La sustitución de un equipamiento indefinido por cualquier otro tipo de equipamiento realizada de acuerdo con lo previsto en este **PGOL**.
 - La subdivisión de las **unidades de actuación**, siempre que se hagan sin alterar los aprovechamientos, las condiciones de desarrollo y se garantice el cumplimiento de los objetivos y el reparto de las cargas y beneficios.
3. La documentación del expediente de **modificación de planeamiento** deberá tener el grado de definición necesario, y en particular, deberá contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en este **PGOL** y una justificación sobre la imposibilidad de realizarse sin dicha **modificación de planeamiento**.

Artículo 9. NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. Los documentos que integran este **PGOL** se deberán interpretar de acuerdo con los fines, criterios y objetivos recogidos en la **MEMORIA DE ORDENACIÓN**.
2. Las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa en **SUELO URBANO**, con independencia de que en ciertos casos deba mediar un procedimiento de gestión o la aprobación de un **ESTUDIO DE DETALLE**.
3. Las representaciones parcelarias recogidas en este **PGOL** tienen carácter aproximado, debido tanto a la escala utilizada como a tratarse de un aspecto meramente informativo sacado de otras fuentes. De cualquier modo, cuando las delimitaciones de la zonificación coincidan con los límites parcelarios representados en los planos se pretende intencionadamente abarcar parcelas completas y el posible reajuste real del estado de propiedades no supondrá, en esos casos, una discontinuidad de calificación para el conjunto de la parcela.
4. Las dudas interpretativas se resolverán del siguiente modo:



- En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de errata o error, se estará a lo siguiente:
 - Prioridad de los documentos normativos sobre los planos.
 - Prioridad de las representaciones grafiadas de delimitaciones de áreas de planeamiento y de los edificios catalogados respecto a sus descripciones escritas.
 - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
 - Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala (prioridad del 1000 sobre el 2000 o 5000).
 - En planos de igual escala, prevalecerá el plano específico del tema que se trate.
 - Prioridad de la delimitación de **SUELO URBANO** o **SUELO URBANIZABLE** en los **Planos de Clasificación** y **Planos de Calificación del suelo urbano** sobre los **PLANOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**.
- En caso de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará la siguiente solución:
 - A la más favorable a los menores aprovechamientos y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.
 - A la de menor coste, tanto si la sufraga el Ayuntamiento como si se realiza mediante **Contribuciones Especiales**.



Artículo 10. COMPETENCIA

1. El desarrollo y la ejecución del **PGOL** corresponden al Ayuntamiento de Lena, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.
2. Son competencia del Ayuntamiento de Lena la **aprobación inicial y provisional** de este **PGOL**, de los **PLANES ESPECIALES** que no desarrollen el mismo y del **CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN**, y la **aprobación inicial, provisional y definitiva**, de los **PLANES PARCIALES** y **PLANES ESPECIALES**, de los **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**, **PROYECTOS DE REPARCELACIÓN**, **PROYECTOS DE COMPENSACIÓN**, **ESTUDIOS DE DETALLE**, **ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN**, así como cualquier otra competencia urbanística que le atribuya la legislación vigente. Sección 3ª, *Tramitación de los instrumentos de ordenación*, del Capítulo 4º, del Título III del **TR 2004 PA**).

Artículo 11. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Este **PGOL** se desarrollará mediante los siguientes instrumentos:
 - **PLANES PARCIALES** en los **SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**.
 - **PLANES ESPECIALES** en toda clase de suelo. Sin perjuicio que se puedan redactar conforme a la legislación urbanística vigente, se desarrollará mediante este instrumento la protección del Valle del Huerna:
 - **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PARQUE RURAL DEL HUERNA**.
2. Asimismo, y en desarrollo de este **PGOL**, se podrán formular:
 - **ESTUDIOS DE DETALLE**, con los fines que les atribuye la legislación vigente.
 - **PLANES ESPECIALES** para la ejecución de los **SISTEMAS GENERALES** y las **Dotaciones de Equipamiento**.
 - **PROYECTOS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL**.
 - **ORDENANZAS SECTORIALES**, destinadas a desarrollar y aclarar aspectos de este **PGOL**, o a regular materias complementarias del planeamiento. No se considera conveniente, por operatividad y flexibilidad, incluir en este **PGOL** una serie de **Ordenanzas** detalladas que afectan a diferentes usos y actividades relacionadas con la construcción. Estas **Ordenanzas** se desarrollarán con posterioridad y deberán contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos: toldos, vallas publicitarias, vados, chimeneas de ventilación, rótulos comerciales y medidas de protección durante la construcción.



- **PROYECTOS DE PARCELACIÓN**, con los fines y contenido que más adelante se señalarán.

Artículo 12. PLANES PARCIALES

1. Los **PLANES PARCIALES** desarrollarán las directrices de este **PGOL** mediante la ordenación detallada y completa de los **SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**, sin que puedan modificar las determinaciones fundamentales fijadas en este **PGOL**, sin perjuicio de que procedan a las adaptaciones de detalle que pudieran ser necesarias como consecuencia del aumento del grado de detalle. Dichas determinaciones se detallan en las correspondientes **FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**.

2. Los **PLANES PARCIALES** contendrán, como mínimo, las determinaciones y la documentación contenidos en el artículo 66 del **TR 2004 PA**.

3. Las tipologías de edificación y la regulación de los usos que se determinen en los **PLANES PARCIALES** se ajustarán a las existentes en las presentes **NORMAS URBANÍSTICAS**. La aprobación de nuevos tipos requerirá la justificación detallada de la imposibilidad de encuadre en alguno de los previstos en estas **NORMAS URBANÍSTICAS**. Si se justificase tal necesidad, las nuevas **ORDENANZAS DE ZONA**, al menos, contendrán:

- A. **RÉGIMEN DE LOS USOS**. Se analizarán solo los usos no contemplados en este **PGOL**.
- B. **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**. Se analizarán solo las de las tipologías no contemplados en este **PGOL**, analizando al menos, los siguientes aspectos: alineaciones y líneas de fachada, parcelación, cierres de parcela. Asimismo se podrán completar con condiciones particulares las **CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y SEGURIDAD** y las **CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN** de este **PGOL**.
- C. **NORMAS URBANÍSTICAS** de las nuevas tipologías.

4. Los **PLANES PARCIALES** contendrán los siguientes servicios urbanos mínimos:

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de evacuación de aguas residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

5. Las **Dotaciones de Equipamiento** mínimas de los **PLANES PARCIALES** serán las determinadas en el artículo en el Anexo al **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO** (en adelante **RP**).

Artículo 13. PLANES ESPECIALES

1. Los **PLANES ESPECIALES** contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 67 del **TR 2004 PA**.

2. En ningún caso los **PLANES ESPECIALES** podrán modificar las directrices fundamentales ni la estructura general del territorio previstas en este **PGOL**.



3. Los **PLANES ESPECIALES** deberán contener, al menos, los siguientes documentos:
- **MEMORIA JUSTIFICATIVA** de la conveniencia y oportunidad de su realización, con especial análisis de su encuadre en el **PGOL**.
 - **ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS** que pudieran ser necesarios.
 - **PLANOS DE INFORMACIÓN** y **PLANOS DE ORDENACIÓN**, a escala adecuada.
 - **ORDENANZAS**, en los casos que proceda.
 - **ESTUDIO ECONÓMICO** de sus propuestas e incidencia.
4. La finalidad de cada uno de los **PLANES ESPECIALES** contemplados en este **PGOL**, se detallan en las **FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN** correspondientes.

Artículo 14. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los **ESTUDIOS DE DETALLE** se formularán para:
- Establecer, reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes en el **SUELO URBANO** o las señaladas en los **PLANES PARCIALES** o **PLANES ESPECIALES**.
 - Ordenar los volúmenes de acuerdo con lo establecido en este **PGOL** o en futuros **PLANES PARCIALES** y completar, si procede, la red viaria con las vías interiores necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el **ESTUDIO DE DETALLE**.
 - Ordenar las áreas señaladas en los **PLANOS DE GESTIÓN**, según las condiciones de desarrollo establecidas en este **PGOL**.
2. En ningún caso se podrán utilizar **ESTUDIOS DE DETALLE** para:
- Aumentar los aprovechamientos asignados por este **PGOL** o **PLANES PARCIALES**.
 - Disminuir las superficies de suelo libre o equipamiento o aumentar la ocupación en planta.
 - Aumentar la altura máxima asignada o cambiar la tipología por otra diferente a la asignada en este **PGOL** o por los **PLANES PARCIALES** o **PLANES ESPECIALES**.
 - No se podrá establecer nueva red viaria en zonas de **EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**.
3. Se deberá justificar de forma explícita el carácter beneficioso para el interés público si en los **ESTUDIOS DE DETALLE** se altera alguna de las siguientes determinaciones:
- Aumentar la altura media de la zona a ordenar asignada en este **PGOL**.
 - Aumentar las superficies destinadas a aparcamientos.
 - Aumentar la utilización del subsuelo.
 - Disminuir las distancias de la edificación a linderos.
4. Los **ESTUDIOS DE DETALLE** se ajustarán a lo establecido en el artículo 70 **TR 2004 PA**.



Artículo 15. ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN

1. Los ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en este PGOL en el SUELO No URBANIZABLE para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones que tengan la consideración de interés público o social (artículo 71 del TR 2004 PA).
2. Los ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Comprenderán los siguientes documentos:
 - A. MEMORIA JUSTIFICATIVA de la implantación y de la condición, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en el epígrafe anterior.
 - B. En la MEMORIA se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:
 - Justificación de la necesidad o del emplazamiento.
 - Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.
 - Estudio de impacto visual sobre el medio físico.
 - Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.
 - Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.
 - Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos.
 - Estudio y gestión de las obras proyectadas.
 - C. PLANOS DE INFORMACIÓN y PLANOS DE ORDENACIÓN a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.
 - D. Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación y de las obras que sean precisas para ello.
3. El ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN irá acompañado de un PLAN ESPECIAL en los siguientes casos:
 - Cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso supere las necesidades de la población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.
 - Cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que no coincidan con los establecidos por este PGOP.
 - Cuando la actividad no pueda ser considerada como de interés público o social.



Artículo 16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** son **PROYECTOS DE OBRA** cuya finalidad es llevar a la práctica:
 - En **SUELO URBANO**, las determinaciones de este **PGOL** o de los **PLANES PARCIALES** o **PLANES ESPECIALES** que lo desarrollen.
 - En **SUELO URBANO**, las determinaciones de los **PLANES PARCIALES**.
 - La ejecución de obras comprendidas en **PLANES ESPECIALES** de ejecución de los **SISTEMAS GENERALES**.
2. Los **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo de la edificación ni modificar las previsiones del planeamiento al que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
3. Las obras a incluir en los **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** serán como mínimo:
 - Pavimentación de calzadas, aceras y aparcamiento, redes peatonales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas.
 - 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 alumbrado público.
4. Los **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** contendrán, como mínimo, los documentos siguientes:
 - Copia oficial de los documentos del planeamiento aprobado que lleva a la práctica.
 - Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**. En este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines motivo de cesión al Ayuntamiento y los que queden de propiedad privada.
 - **MEMORIA DESCRIPTIVA** de las características de las obras.
 - Plano de situación, de proyecto y de detalle.
 - **PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS** y **PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS** de las obras y servicios, en el que deberán figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para su ejecución.
 - **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN**, con las mediciones de obra y los Cuadro de Precios correspondientes.
5. Los **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** se adaptarán a las condiciones de diseño señaladas en estas **NORMAS URBANÍSTICAS** relativas a las obras de urbanización y normas sobre vertido de gases, humos y vibraciones.

Artículo 17. PROYECTOS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

1. El objeto de los **PROYECTOS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL** es ordenar la implantación de las nuevas edificaciones en los **NÚCLEOS RURALES**, con las limitaciones establecidas en este **PGOL** para garantizar la correcta inserción en el paisaje y en el tejido edificado.



2. Los **PROYECTOS DE ORDENACIÓN EN NÚCLEO RURAL** deberán contener, al menos, las siguientes determinaciones:
- Delimitación del área de actuación, con relación de las parcelas afectadas.
 - Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el área planeada.
 - Señalamiento de reservas de terreno para las dotaciones exigidas.
 - Obras de urbanización: vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y otras análogas, y su evaluación económica.
3. Los **PROYECTOS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL** constarán, como mínimo, de los siguientes documentos:
- **MEMORIA**, que deberá de analizar los siguientes aspectos:
 - Conveniencia y la oportunidad de la formulación del Proyecto.
 - Información urbanística: Análisis morfológico y paisajístico del Núcleo, características naturales del terreno (geológicas, geotécnicas, topográficas y otras), estructura de la propiedad del suelo.
 - Objetivos de ordenación en función de los criterios proyectuales y los estudios realizados.
 - Justificación de la solución propuesta, con hincapié en su adecuación ambiental a las condiciones del **NÚCLEO RURAL**, la topografía y la inserción en su tejido construido.
 - Justificación del cumplimiento de la normativa correspondiente al **NÚCLEO RURAL**.
 - Cuadro de superficies de cada uno de los usos pormenorizados.
 - **PLANOS DE INFORMACIÓN**. En ellos se recogerán gráficamente los resultados de la información urbanística de la **MEMORIA**. Se incluirán los siguientes planos:
 - Plano de Emplazamiento de la actuación en el contexto del Núcleo, a escala mínima 1:2000.
 - Plano de la actuación, a escala mínima 1/500.
 - Plano topográfico, a escala mínima 1/200, con curvas de nivel cada medio metro.
 - Plano catastral, con expresión de las superficies de cada una de las parcelas y de la total.
 - Plano De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.
 - **PLANOS DE ORDENACIÓN**. Describirán gráficamente la solución propuesta e ilustrarán la **MEMORIA JUSTIFICATIVA**. Se incluirán los siguientes planos:
 - Plano de conjunto, con expresión de la relación de la propuesta con el tejido existente. Escala mínima, 1/2000.
 - Plano de Zonificación, con asignación de usos pormenorizados y reservas de suelo, a escala mínima 1/200.
 - Plano de la Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles transversales y longitudinales y su conexión con la red existente.
 - Plano de las obras de urbanización referidas en la **MEMORIA**.
 - Las perspectivas que se estimen necesarias para ilustrar la inserción armónica de la propuesta en el paisaje y en el Núcleo.
 - **Pliego de Condiciones Técnicas y Pliego de Condiciones Económico–Administrativas** de las obras de urbanización.
 - **MEDICIONES Y PRESUPUESTO**.



Artículo 18. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS

1. La ejecución material de las determinaciones de este **PGOL** y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante **Planes** y **Proyectos**, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
 - De urbanización.
 - De edificación.
 - Otras actuaciones urbanísticas.
 - De actividades e instalaciones.
2. Los **Planes** y **Proyectos** necesarios para la obtención de **licencia de obras o de instalaciones** deberán venir suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, con relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor. La documentación a presentar será, como mínimo, la establecida en la legislación vigente y suficiente para permitir su interpretación y la dirección y ejecución de las obras por facultativo distinto del autor.
3. Cada **Plan o Proyecto**, una vez aprobado y concedida la correspondiente **licencia**, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la **licencia**, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado a fijados en las condiciones particulares de la **licencia**.
4. En la **MEMORIA** se pondrá de manifiesto el cumplimiento del presente **PGOL** —o instrumento de desarrollo, cuando lo hubiera—, de las **ORDENANZAS DE ZONA** y demás disposiciones de aplicación. También se justificará suficientemente la adaptación, respeto e integración en el entorno de los futuros edificios o actuaciones, de acuerdo con las disposiciones establecidas en estas **NORMAS URBANÍSTICAS**. La no justificación o el incumplimiento dará lugar a la denegación motivada de la **licencia**.
5. En los **Proyectos de Edificación** se incluirá Plano de Situación —sobre cartografía de los **PLANOS DE ORDENACIÓN** del **PGOL** a E 1:2 000 en **SUELO URBANO** y **SUELO URBANIZABLE** y E 1:5000 en el **SUELO NO URBANIZABLE**— y plano de parcela —a escala mínima 1:500— con situación del edificio.
6. En las actuaciones sobre edificios o elementos a conservar o situados en zonas declaradas de interés histórico, arquitectónico o urbano, se presentará un **Estudio Documental** —gráfico y literario— de las condiciones arquitectónicas, tipológicas e históricas del edificio y de su entorno, sin perjuicio de las competencias del **CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS**. Estos aspectos se desarrollan más ampliamente en el Capítulo II, de la Norma II, Título II, sobre Intervención en edificios o elementos a conservar.



Sección I
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 19. CONSULTA DIRECTA Y SOLICITUD DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de este **PGOL** y de los instrumentos de desarrollo del mismo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de reproducciones de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de reproducciones íntegras y auténticas de toda la documentación del **PGOL** y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de **aprobación definitiva**, así como los de **aprobación inicial** y **provisional** de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los **ESTUDIOS DE DETALLE** aprobados de las delimitaciones de **unidades de actuación**, de los proyectos y **licencias de parcelación urbanística**, aprobados o concedidos y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados a en trámite.
3. Asimismo se formalizará el **Libro Registro** previsto en el artículo 166 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO** en que se inscribirán los acuerdos de **aprobación definitiva** de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 20. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. Cualquier persona podrá obtener de los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES** información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo a la solicitud de **licencia de obras** o a otras autorizaciones, no tiene naturaleza de decisión administrativa definitiva.
2. Cualquier persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, **SOLAR** o **UNIDAD DE ACTUACIÓN**, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.



Artículo 21. CÉDULA URBANÍSTICA

1. La **cédula urbanística** es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio, en todo lo que respecta al planeamiento que le es de aplicación, y al estado de su ejecución y gestión.
2. Su contenido será el prescrito por el artículo 24 del **TR 2004 PA** y entre sus datos necesariamente se incluirán:
 - Los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en **revisión** o **modificación** y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
 - La **clasificación del suelo** y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.
 - Si el terreno tiene condición de **SOLAR** o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
 - Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la **LEY 6/ 1998, DE 13 DE ABRIL, DE RÉGIMEN DE SUELO Y VALORACIONES** (en adelante **LS 98**).
3. La propuesta de **cédula urbanística** será elaborada por los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**, aprobada por la Alcaldía y expedida por el Secretario. El plazo máximo de expedición será de un mes.
4. La aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento incluirá la inmediata revisión de la **cédula urbanística** de los terrenos afectados.

Artículo 22. CERTIFICADOS URBANÍSTICOS

1. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del **régimen urbanístico** aplicable (artículo 24 del **TR 2004 PA**). El Ayuntamiento, en el caso de que existan **cédulas urbanísticas** actualizadas, le remitirá correspondiente **cédula**. En caso contrario, expedirá un **certificado** con el contenido que más adelante se señalará, emitido en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de régimen local.
2. Los **certificados** se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:
 - Si el suelo es **SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE** o **SUELO No URBANIZABLE**.
 - El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.
 - Si es **SOLAR** o no y, si procede, los servicios que faltan para serlo.
 - El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, con expresión de la **UNIDAD DE ACTUACIÓN O POLÍGONO** en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.
 - Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
 - Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
 - Si se está tramitando alguna **revisión** o **modificación del planeamiento** que la pueda afectar.



- Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la **LS 98**.
- 3.** En caso de que se solicite **licencia urbanística** de acuerdo con la información contenida en el **certificado** o, en su caso, la **cédula** remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, el Ayuntamiento deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se haya producido una **modificación de planeamiento**. La denegación de la **licencia** podrá dar lugar a responsabilidad patrimonial en los términos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.
- 4.** En ningún caso el **certificado** o la **cédula** podrán condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 23. INTERPRETACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Cuando las consultas entrañen la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, la emisión del informe requerirá pronunciamiento previo de la **COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO**, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.



Artículo 24. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Estarán sujetos a previa **licencia municipal**, según lo previsto en el artículo 242.1 del **Texto Refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana** de 1992 (TRLS 92), los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con **carácter provisional** a las que se refiere el artículo 106 del **TR 2004 PA**.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones de terreno, incluidas las urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** o **Proyecto de Edificación** aprobado o autorizado, en cuyo caso deberán adecuarse exactamente a lo previsto en ellos.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de **carácter provisional** a los que se refiere el artículo 106 del **TR 2004 PA**.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
- La demolición de las construcciones, salvo en casos **declarados de ruina inminente**.
- Las actividades subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso del subsuelo.
- La tala, quema o destrucción de árboles integrados en masa arbórea.
- La colocación de rótulos o carteles publicitarios, estén o no vinculados a edificaciones.
- La construcción de cierres de fincas exceptuados los vegetales.



- Las obras de instalaciones de servicios públicos, incluidos transformadores y líneas generales de energía eléctrica.
- La instalación de depósitos de materiales, incluidos los depósitos de automóviles.
- Edificaciones y construcciones prefabricadas.
- Demolición o traslado de hórreos y paneras.
- Explotaciones extractivas.
- Apertura de travesías, calles y aparcamientos.
- Vertido de aguas residuales.
- Y, en general, aquellos actos que se señalen en este **PGOL**.

2. La sujeción a **licencia municipal** rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas distintas del Ayuntamiento de Lena, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Artículo 25. CONTENIDO DE LA LICENCIA

- 1.** En el acto de concesión de la **licencia municipal** ha de entenderse implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de este planeamiento y legislación urbanística vigente. El propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración de las condiciones de la misma.
- 2.** La **licencia municipal** contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que deba sujetarse, que serán decididos libremente por la Alcaldía en atención a los intereses públicos de todo orden que pudieran verse afectados, respetando siempre las determinaciones de este **PGOL** y de la restante normativa de aplicación.
- 3.** En la **licencia municipal** se explicitará la correspondiente cláusula de caducidad.
- 4.** La **licencia municipal** irá acompañada, como expresión de su contenido, de un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente sellado por el Ayuntamiento. Este ejemplar, así como la **licencia municipal** o una copia de la misma deberá de conservarse en la propia obra a disposición de los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**.



Sección I

PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS Y SUS EFECTOS

Artículo 26. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS

1. Las solicitudes de **licencia municipal** se resolverán con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 9 del **REGLAMENTO DE OBRAS Y SERVICIOS DE LAS CORPORACIONES LOCALES** de 17 de junio de 1955 y al artículo 70 de la **LEY DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN** (en adelante **LPA**).

2. La **licencia municipal** habrá de concederse o denegarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento, con las únicas excepciones de la **licencia para el ejercicio de actividades profesionales**, de la **licencia de parcelación urbanística**, de la **licencia de obras menores** y de la **licencia de apertura** de pequeños establecimientos para las que el plazo será de solo un mes computado de idéntico modo.

Artículo 27. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE PLAZOS

El cómputo de los plazos para conceder licencia quedará suspendido cuando se produzca alguno de los motivos siguientes:

- Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables, durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento para su subsanación hasta que el interesado lo haga. Este período será de diez días (artículo 71 de la **LPA**) y en él se indicará que si no lo hiciera se tendrá por desistido de su petición y se archivará el expediente.
- Durante el período de días que tarde el interesado en atender cualquier requerimiento que el Ayuntamiento le haga para que complete datos o aporte documentos, que deberán ser solicitados en un acto único, no pudiendo pedir ninguna otra información complementaria.
- Durante el período que medie entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan y su efectiva constitución por el interesado.
- Durante el período que transcurra desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por **licencia**, con carácter de depósito previo y su pago por el interesado.



Artículo 28. SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. Si transcurriesen los plazos señalados en el artículo anterior —con las suspensiones de plazos si las hubiera— sin que se notificase resolución expresa, el peticionario podrá acudir a la **COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ASTURIAS** y si en el plazo de un mes no se le notificará acuerdo expreso, quedará otorgada la **licencia** por **silencio administrativo**.
2. Se exceptúan del caso anterior, los siguientes supuestos:
 - **Licencias** referentes a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales en que, si no se notifica resolución expresa, se entenderán denegada.
 - **Licencias** referentes a obras menores y aperturas de toda clase de establecimientos en las que si no se notifica resolución expresa, se entenderá concedida la **licencia**.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por **silencio administrativo** facultad alguna en contra de las prescripciones de este **PGOL**, de las **Ordenanzas**, Planes y Proyectos que lo desarrollen o de la legislación urbanística.

Artículo 29. PRÓRROGA Y CADUCIDAD DE LICENCIAS

1. Podrán acordarse las siguientes prórrogas del plazo de las **licencias**:
 - Un nuevo plazo de seis meses, si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento —o desde la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas— por causa justificada, y por una sola vez.
 - Una única prórroga de tres meses, si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas por causa justificada durante más de tres meses
 - Una prórroga definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses, de no haberse prorrogado con anterioridad y habiéndose alcanzado la última fase de las obras.
2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
3. Las **licencias** se declararán caducadas a todos los efectos en los siguientes casos:
 - Si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, salvo causa debidamente justificada, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
 - Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas.
4. La caducidad de una **licencia** se acordará de forma individual tras audiencia del interesado, y siguiendo el trámite previsto en el artículo 92 de la **LPA**.



5. No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en el cumplimiento de los trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución (esta inactividad no tendrá más consecuencia que la pérdida del derecho a dicho trámite).
6. La **caducidad** de una **licencia** no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva **licencia** para la realización de las obras pendientes.

Artículo 30. ANULACIÓN, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIAS

1. Las **licencias** u **órdenes de ejecución** cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística o estén otorgadas erróneamente deberán ser revisadas de siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 102 y ss. de la **LPA**.
2. Se dispondrá la **suspensión** de una **licencia de obras** en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y en tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los efectos observados.
3. La **licencia de obras** podrá ser anulada, de acuerdo al artículo 103 de la **LPA**, cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, si desaparecen las circunstancias que motivaron su concesión, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la **licencia**, previa **declaración de lesividad** para el interés público y acordando la impugnación ante el Orden jurisdiccional Contencioso–Administrativo.
4. Podrán ser revocadas las **licencias** no declarativas de derechos y los actos de gravamen y rectificar en cualquier momento, a instancia del interesado o de oficio, los errores materiales de acuerdo al artículo 105 de la **LPA**.
5. Las obras que se ejecuten hallándose la **licencia** caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin **licencia** y las medidas ejecutaras que procedieran.

Artículo 31. LICENCIAS DE OBRAS DIFERIDAS

1. Las **licencias** podrán concederse sobre la base de un Proyecto Básico de edificación, pero su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.
2. El plazo de validez de las **licencias con eficacia diferida** será de 6 meses, caducando a todos los efectos si en dicho tiempo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.



Artículo 32. TRANSMISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA

1. La **licencia** podrá transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la **licencia** serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
2. Requerirán expresa modificación de la **licencia de obras** las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 33. PROYECTOS CON DEFICIENCIAS

1. Si el Proyecto en base al cual se solicita la **licencia** tuviera deficiencias no subsanables se denegará la misma. Se consideran como tales:
 - Representar erróneamente la **calificación del suelo** que corresponda, la dimensión y forma de la parcela, los datos numéricos, etc., de forma que influyan en las condiciones urbanísticas del proyecto.
 - Incumplir de manera sustancial las determinaciones del **PGOL**, bien aplicando un aprovechamiento superior al previsto o distribuyéndolo en forma que contravenga sus condiciones.
2. Si el Proyecto presentara deficiencias, que a juicio de los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES** pudieran ser subsanadas, se optará por:
 - Si bastase con la comparecencia del promotor y del autor del proyecto, se les requerirá por escrito para que lo hagan en un plazo no superior a 10 días, en cuyo acto harán las modificaciones o aclaraciones precisas, que serán autenticadas con sus firmas y recogidas en el documento correspondiente.
 - Si la modificación fuera de tan escasa importancia e incidencia que bastase en opinión de los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES** la imposición de algún tipo de condición a la **licencia** se obrará así sin necesidad de la comparecencia anteriormente indicada.
 - En todos los demás casos se requerirá al peticionario para que un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos (artículo 71 de la **LPA**).

Artículo 34. REQUISITOS COMUNES A LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. La solicitud de **licencia** se formulará en los impresos oficiales correspondientes a cada caso particular, correctamente cumplimentados y suscritos por el interesado o persona que legalmente le represente.
2. Si no existiese dicho impreso se formulará instancia dirigida al Alcalde–Presidente en la que, de acuerdo al artículo 70 de la **LPA**, figuren los siguientes datos:



- Nombre y apellidos del interesado o de la persona que lo represente así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- Razón social y datos de la inscripción registral cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- Lugar y fecha.
- Firma del solicitante o acreditación de su voluntad expresa.
- Las demás circunstancias, que según el tipo de **licencia** solicitada, sean pertinentes y que se detallarán más adelante.

Artículo 35. CONDICIONES PREVIAS A LA LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Como norma general, no podrá otorgarse **licencia de edificación** si previamente no se han ejecutado por el promotor, y de acuerdo con las normas contenidas en este **PGOL** las obras de urbanización necesarias para dotar al terreno de la condición de **SOLAR**.
2. En ámbitos incluidos en **UNIDADES DE ACTUACIÓN** no podrán otorgarse **licencias de obra nueva** hasta tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
 - **Aprobación definitiva** del **ESTUDIO DE DETALLE** correspondiente, si fuera necesario.
 - Firma en vía administrativa o judicial del **PROYECTO DE REPARCELACIÓN** o **PROYECTO DE COMPENSACIÓN**. Si, de acuerdo con la legislación urbanística, alguno de ellos no fuera necesario, si lo será en todo caso, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que correspondan a la **UNIDAD DE ACTUACIÓN**, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.
 - **Aprobación definitiva** del **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**.
 - Ejecución completa de las obras de urbanización.
3. En ámbitos incluidos en **POLÍGONOS** o **UNIDADES DE ACTUACIÓN** en **SUELO URBANIZABLE** no podrán otorgarse **licencias de obra nueva** en tanto no se cumplan los requisitos enunciados en el epígrafe anterior, sustituyéndose el **ESTUDIO DE DETALLE** por el correspondiente **PLAN PARCIAL**.
4. La firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del **PROYECTO DE REPARCELACIÓN** será condición para la concesión de la **licencia**, tal como se establece en el artículo 181 del **TR 2004 PA**. El procedimiento, reglas y efectos se ajustarán a lo establecido en los artículos 191 y ss. del **TR 2004 PA**.
5. En el caso de **UNIDADES DE ACTUACIÓN** a desarrollar por el **SISTEMA DE COMPENSACIÓN**, se actuará mediante un **PROYECTO DE COMPENSACIÓN**, de acuerdo con el artículo 172 del **TR 2004 PA**.



Sección II
CONTROL DE OBRAS

Artículo 36. CONTROL DE OBRAS

1. Los solicitantes de una **licencia de obra de nueva edificación** deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de 15 días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones oficiales. El **acta de replanteo** de conformidad con el técnico municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán, igualmente, a los servicios municipales con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo. Se entenderá que la Alcaldía desiste de efectuar el control si no lo realizara en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará, en ningún caso, a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la **licencia**. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigida para el resultado de la inspección.

Artículo 37. OTRAS CONDICIONES DE CONTROL

Las **licencias de obra** se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

- Se instalarán y se mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección a las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, faroles y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la **licencia**.
- La **licencia** o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o técnico municipal.
- El libro de órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o técnicos municipales.



- Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de **licencia municipal**.
- En el caso de actuaciones sobre edificios representativos o de especial relieve en la Villa, el cartel de identificación a que se refiere el párrafo anterior contendrá una descripción gráfica expresiva de las obras a realizar de modo que éstas alcancen la publicidad suficiente que requiere su naturaleza.

Artículo 38. TIRA DE CUERDAS

1. Cualquier propietario podrá solicitar se le señalen las **alineaciones y rasantes** oficiales de cualquier **SOLAR**.
2. El señalamiento de **alineaciones y rasantes** se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado, el solicitante y el técnico por él designado.
3. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos en el terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.
4. El señalamiento de **alineaciones y rasantes** se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

Artículo 39. CONDICIONES DE LAS OBRAS E INSPECCIÓN FINAL

1. Cuando finalice cualquier obra sus responsables deberán:
 - Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
 - Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluido la colocación de los bordillos.
 - Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
 - Colocar la placa indicadora del número de la finca.
2. No se concederá la **cédula de habitabilidad o de primera ocupación de un edificio** sin que los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES** hayan comprobado el cumplimiento de los anteriores extremos.
3. Acabadas todas las obras o instalaciones, los servicios municipales realizarán su inspección final emplazando con la antelación necesaria al promotor, empresario o técnico director de la obra el día y la hora en que ésta se vaya a realizar. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la **licencia**, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general y de su resultado se levantará el acta correspondiente.



Artículo 40. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una **licencia de obras** en curso, revistiera características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la **licencia**, sin perjuicio de la sanción que proceda.
2. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.
3. En los supuestos de obras abusivas, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva **licencia de obras** u **orden de ejecución**, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en la legislación actual.
4. El interesado tendrá un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna **licencia** o, en su caso, ajustar las obras a la **licencia** u orden de ejecución. En el caso de que dicha **licencia** fuera concedida abonará los gastos o perjuicios que ocasionara y las sanciones legales a que hubiera lugar.
5. Transcurrido el plazo de dos meses sin que hubiera tomado las medidas correctoras adecuadas se ordenará la inmediata demolición de todo lo hecho en un plazo que no excederá de un mes.



Sección III
TIPOS DE LICENCIA

Artículo 41. TIPOS DE LICENCIA

1. A efectos de las condiciones establecidas en este **PGOL**, y dependiendo de la naturaleza de las obras, se consideran los siguientes tipos de **licencias**:

- **Licencia de parcelación.**
- **Licencia de obras.** Incluye la **licencia de edificación en Suelo no Urbanizable**, la **licencia de movimiento de tierras**, la **licencia de demolición** y la **licencia de urbanización**.
- **Licencia de actividades e instalaciones.**
- **Licencia de uso.** Incluye la **licencia de apertura**, la **licencia de ocupación** y la **licencia de cambio de uso**.

2. Atendiendo a la tramitación, los tipos de **licencia de obras** serán los siguientes:

- **Licencia de obras menores.** Es la referidas a acciones de poca entidad en los edificios, que no comportan actuación sobre sus elementos estructurales, instalaciones generales y composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en el **CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN**.
- **Licencia de obras medias.** Es la **licencia de obras** referida a:
 - **OBRAS MENORES** en edificios incluidos en el **CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN**.
 - **OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN, OBRAS DE RESTAURACIÓN y OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN**—tal como se definen en estas **NORMAS URBANÍSTICAS**— que no impliquen acción sobre elementos estructurales e instalaciones generales en edificios no catalogados.
 - **OBRAS DE REFORMA** y/o nueva instalación en bajos comerciales de edificios no catalogados.
- **Licencia de obras mayores.** Son las obras no incluidas en los apartados anteriores.



Subsección A
LICENCIA DE PARCELACIÓN

Artículo 42. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Estarán sujetas a **licencia de parcelación urbanística** todas las parcelaciones, es decir, divisiones simultáneas o sucesivas de un terreno en dos o más lotes, incluidas las **parcelaciones urbanísticas** que se hagan en el Municipio.
2. Las **licencia de parcelación urbanística** se concederán sobre la base de un **PROYECTO DE PARCELACIÓN** con el siguiente contenido
 - **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA** de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de este **PGOL**. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que la Norma les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
 - Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el Plano Parcelario del Catastro de Rústica o de Urbana, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos; se reflejará claramente la situación de los linderos.
 - Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por esta Norma.
 - Propuesta de **cédula urbanística** de cada parcela resultante.
 - Certificación catastral con indicación del número(s) de polígono o manzana(s), número(s) de parcela(s) y superficie(s) de la(s) misma(s).
3. La **licencia de parcelación urbanística** se entenderá concedida con el acuerdo de **aprobación** del **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**, **PROYECTO DE COMPENSACIÓN** o **PROYECTO DE NORMALIZACIÓN**, y podrá concederse simultáneamente con los de **aprobación definitiva** de los **PLANES PARCIALES** y **PLANES ESPECIALES** que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los **ESTUDIOS DE DETALLE** que afecten al la configuración de las parcelas.
4. Requerirá **licencia de parcelación urbanística** expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión a agregación de parcelas en **SUELO URBANO** o **SUELO URBANIZABLE** que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en las secciones anteriores, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.



5. La **licencia de parcelación urbanística** autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva **licencia de parcelación urbanística** o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

6. El Ayuntamiento comunicará de oficio al **REGISTRO DE LA PROPIEDAD** competente todos los acuerdos de **aprobación definitiva**, o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen **licencia de parcelación urbanística** y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán reproducciones autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas **Cédulas Urbanísticas**.



Subsección B
LICENCIA DE OBRAS

Artículo 43. LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. La concesión de **licencias en el suelo no urbanizable** requiere la **autorización previa**—**autorización previa** que compete a la **CUOTA**, sin perjuicio de su delegación— de acuerdo al artículo 132 del **TR 2004 PA**.
2. El procedimiento de esta **autorización previa** será anterior e independiente del propio de la concesión de **licencia** y se desarrollará del siguiente modo:
 - La petición del interesado será presentada en el Ayuntamiento, que la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la **CUOTA**.
 - Será preceptivo someter a información pública, durante un periodo de quince días, y mediante su publicación en el **BOPA**, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren, sin embargo, expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que compete la concesión de la autorización.
 - Cuando la facultad de autorizar compete al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Artículo 44. LICENCIA DE MOVIMIENTOS DE TIERRA

1. La solicitud de **licencia de movimientos de tierra no extractivos** irá acompañada por:
 - Plano de situación, a E 1: 1 000 en **SUELO URBANO** y E 1: 5 000 en **SUELO NO URBANIZABLE**, indicando su afección por el **PGOL**.
 - Plano acotado a E 1: 500 en el que se sitúen los linderos, se represente la altimetría con una equidistancia mínima de 5,00 m, se marquen las edificaciones y arbolado existentes así como los elementos protegibles según el **CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN** y la disposición de las fincas vecinas que pudieran resultar afectadas por desmontes o terraplenes.
 - Planos de perfiles necesarios para apreciar las características de la obra a ejecutar.



- Medidas de precaución, tanto para la obra como para las personas o bienes.
 - **MEMORIA JUSTIFICATIVA**, así como características de la obra y programa.
- 2.** La solicitud de **licencia de movimientos extractivos**, además de los documentos anteriores, incluirá:
- Título de propiedad o autorización del propietario de los terrenos.
 - Descripción de las operaciones de extracción y definición de la clase y volumen de áridos a extraer, uso de los mismos y área de comercialización e instalaciones.
 - Proyecto de Explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
 - Estudio Geológico del terreno objeto de explotación, con especial atención al comportamiento hidrológico y de las corrientes de agua.
 - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

Artículo 45. LICENCIA DE DEMOLICIÓN

- 1.** En **SUELO URBANO**, la solicitud de **licencia de demolición** deberá acompañarse de la correspondiente solicitud de obra nueva del nuevo edificio, debiendo ser conjunta la **aprobación** o denegación de ambas **licencias**.
- 2.** Se presentará un **Proyecto de Demolición** suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Figurarán como mínimo, los siguientes documentos:
- Plano de emplazamiento sobre cartografía del **PGOL**.
 - Planos de plantas, alzados y sección de la edificación a derribar, a E 1:100.
 - **MEMORIA TÉCNICA**, incluyendo las precauciones a tomar en relación con la seguridad de la obra, personas, vías públicas y construcciones y predios vecinos.
 - Fotografías que permitan apreciar el carácter de la edificación a derribar.

Artículo 46. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- 1.** Requerirán **licencia de obras de urbanización** todas aquellas obras de urbanización contenidas en el artículo, Tipos de obras de urbanización, de estas **NORMAS URBANÍSTICAS**.
- 2.** La **licencia de obras de urbanización** se entenderá autorizada con el **acuerdo de aprobación definitiva** de los **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** correspondientes, sin perjuicio de que pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un **permiso de inicio de obras** previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
- 3.** Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**, y las obras de mera conservación y mantenimiento se tramitarán como las **licencia de obras**.



4. Una vez autorizado el comienzo de las obras por la Alcaldía, el promotor notificará, con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas y se fijará día para la firma del **Acta de replanteo**. El plazo de ejecución de las obras comenzará desde el día siguiente al de la firma de dicha **Acta**. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de acuerdo a su importancia.

Artículo 47. LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

La concesión de las **licencias de obras de edificación**, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas en este **PGOL** y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- **Licencia de parcelación** o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cesiones de la **UNIDAD DE ACTUACIÓN** a las que, en su caso, pertenezca la parcela.
- Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, cuando sea admisible conforme al presente **PGOL**.
- Obtención, si la requiere el uso propuesto, de la **licencia de actividad**, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por **licencia**.
- Cuantos otras de índole específica fueran exigibles a tenor del presente **PGOL** y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 48. LICENCIA DE OBRAS MENORES

1. Tendrán consideración de obras menores las que, en virtud de su naturaleza o su escasa transcendencia urbanística, apreciada por **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**, puedan ser aprobadas mediante trámite abreviado de concesión de **licencia**, independientemente de que en algunas de ellas sea preceptivo oficio de dirección de técnico de grado medio, proyecto de técnico superior, o cualquier otro documento semejante.

2. El procedimiento de concesión de **licencia de obras menores** será el siguiente:

- Solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado.



- Informe de los **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**.
- Liquidación de Derechos Municipales.
- Conformidad del Presidente de la **COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO**.
- Visto Bueno del Secretario y Alcalde en la **licencia**.

3. Tendrán la consideración de **obras menores**:

- A. En locales con **licencia de apertura** (o viviendas con **licencia de ocupación**) y sin cambio de uso, las siguientes obras:
 - Proyectos de decoración (dentro de las limitaciones que la propia Ley les impone).
 - Modificaciones de distribución de aseos (con planos).
 - Derribos de tabiquería interior con planos (que no supongan ampliación de superficie del local a vivienda).
 - Colocación de mamparas (con planos).
 - Instalación de rótulos, banderas, toldos, etc. vinculados al propio establecimiento.
 - Construcción de marquesinas (con proyecto de técnico competente).
 - Reparación de elementos estructurales (con proyecto de técnico competente).
 - Sustituciones de cubierta, sin modificar estado anterior.
 - Modificaciones de fachada; huecos, escaparates, balcones, repisas y otros elementos (con proyecto de técnico competente).
 - Rejas de seguridad, persianas, etc..
- B. Reparaciones y restituciones en general:
 - De instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, etc..
 - De solados, alicatados, falsos techos de escayola, pintura y revestimientos en general (con aparejador sí necesita andamios en vía pública).
 - De falso techo de escayola.
 - De carpintería interior o exterior, incluyendo vidriería.
 - De retejado de cubiertas (con aparejador).
 - De elementos deteriorados o alterados.
 - De elementos de fábrica (no modificación de los elementos existentes).
- C. Obras que afecten a zonas públicas o abiertas.
 - Construcción de rebajes de acera, previo permiso de vado.
 - Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc..
 - Construcciones provisionales en vía pública (stands, terrazas, quioscos, etc.).
 - Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos, (con dirección de obras competentes en cada caso).
 - Muros, vallas, cierres de solares edificables, etc. (con dirección de técnico competente).
 - Cierres de finca tipo vegetal a mallazo, (que no precisen cesión de viales a que ya la tengan establecida).



- Grúas de obra (con los requisitos correspondientes).
- Instalación de vallas publicitarias u otro tipo de publicidad (con los requisitos correspondientes).
- Formación de jardines en parcelas abiertas, aceras, etc., (con dirección técnica, sí hubiera lugar).
- Obras de tipo provisional en zona rural o en **SUELO NO URBANIZABLE** (con plano de emplazamiento y parcela).
- Casetas para aperos (con limitación de tamaño a 6,00 m²).
- La instalación de hórreos, silos, etc., que no requieran instalaciones de saneamiento u otras, debe de ser presentada con un informe de facultativo superior que avale y se responsabilice de las condiciones de seguridad y ornato, así como del cumplimiento de lo determinado al respecto en el presente **PGOL**.
- Tendejones abiertos, de elementos ligeros o desmontables (con limitación de tamaño 4,0x5,0 m²).

4. No necesitarán **licencia de obras** las pequeñas reposiciones y arreglos con materiales iguales a los existentes (material, color y funcionamiento) como retejos, sustitución de canalones, pintura interior, solados y alicatados, reposición de aparatos sanitarios, de cocina o calefacción (si no varían sus tomas y forma de funcionamiento).



Subsección C
LICENCIA DE ACTUACIONES

Artículo 49. LICENCIA DE ACTUACIONES

1. Se entiende por actuaciones aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en los que requieren **licencia de obra**, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:
 - Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** o de **Proyectos de Edificación**.
 - Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes:
 - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Los cerramientos exteriores de terrenos.
 - Implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - Soportes publicitarios exteriores.
 - Actuaciones Provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, las siguientes:
 - Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y catas.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos.



Artículo 50. **CONDICIONES DE LOS PROYECTOS**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán una **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**, **PLANO DE EMPLAZAMIENTO**, **PLANOS DE LAS INSTALACIONES** y un **PRESUPUESTO**.



Sección IV
LICENCIAS DE USO

Artículo 51. LICENCIA DE APERTURA

1. Requerirán de **licencia de apertura** la nueva implantación, ampliación o modificación de cualquier actividad o instalación, así como su cambio de titularidad.
2. La concesión de **licencia de apertura** estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en este **PGOL** y su planeamiento de desarrollo, así como de la reglamentación técnica que les sea de aplicación.
3. Se podrán conceder **licencias de actividades e instalaciones** que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación; en este caso, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la **licencia**, debiendo de notificarse según el procedimiento señalado.
4. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de sus características técnicas, de su factor de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la **licencia de apertura**.
5. Los proyectos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las condiciones contenidas en el **REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS** (en adelante, **RAMINP**), en el **REGLAMENTO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS** y en la legislación sectorial que le sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**, **PLANOS** y **PRESUPUESTO**.

Artículo 52. LICENCIA DE OCUPACIÓN

1. La **licencia de ocupación** tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la **licencia** de obras o de usos, y de que están debidamente terminados y son aptos según las condiciones de su destino específico.
2. Están sujetas a **licencia de ocupación**:
 - La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y **OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN** total, y la de aquellos locales que resulten de obras en los edificios en que sea necesario por haberse



producido cambios en su configuración, alteración de los usos a los que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

- La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de **licencia de ocupación** requerirá la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos:

- **Certificación Final de Obras**, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico–facultativa.
- **Cédula de habitabilidad**, u otro instrumento calificador que proceda, en edificios de **Uso RESIDENCIAL**.
- **Licencias o permisos de apertura** o supervisión de las instalaciones por otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Liquidación y abono de los tributos municipales por **licencia**.

4. La **licencia de ocupación** se solicitará a la Alcaldía por los promotores o propietarios y el plazo para la concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de **licencia de ocupación** por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaron contrarias al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la **licencia**.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de **licencia de ocupación** cuando fuera preceptiva constituye una infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieron la ulterior legalización; y ello sin perjuicio, de que se puedan acordar las órdenes precisas para el restablecimiento del orden urbanístico, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados, de acuerdo al procedimiento previsto en la legislación urbanística

Artículo 53. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en el **REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS**, en el **REGLAMENTO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS** y en la legislación sectorial que le sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, una **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**, **PLANOS** y **PRESUPUESTO**.





