

TITULO 1

NATURALEZA Y ALCANCE. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CAPITULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1. Naturaleza

1. El Excmo. Ayuntamiento de Laguna de Duero en ejercicio de su competencia urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 47, 48 y 49 del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana (TRLRS) y sus Reglamentos, ha procedido a la adaptación y revisión del Planeamiento Urbano vigente desde el año 1.985, elaborando este Plan General Municipal de Ordenación, que responde en su objeto y determinación a lo previsto en los Artículos 11 y 12 del TRLRS, y, en su contenido, a lo referido al respecto en el mismo, y en los Reglamentos.

Artículo 1.2. Documentos

1. El Plan General según el Artículo 37 del Reglamento de Planeamiento (RP) está integrado por los siguientes documentos:

- a. Memoria y estudios complementarios (Art. 38 R.P)
- b. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio (Art. 39 RP)
- c. Normas urbanísticas (Art. 40 RP)
- d. Programa de actuación (Art. 41 RP)
- e. Estudio económico y financiero (Art. 42 R.P)

Artículo 1.3. Ambito

El régimen de clasificación y uso del suelo que define este Plan General afecta a la totalidad del Término Municipal.

Artículo 1.4. Clasificación del suelo

1. Toda la superficie del Término Municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo : urbano,urbanizable, y no urbanizable.

2. El suelo urbano lo constituyen :

a: Los terrenos así delimitados en los planos correspondientes, bien por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 8 de la Ley 6/1.998.

b: Los Sistemas Generales interiores al perímetro del suelo urbano.

3. El suelo urbanizable lo constituyen: los terrenos delimitados en los planos como tales y los terrenos exteriores a esos sectores que habiendo sido calificados como Sistema General tengan su gestión vinculada a los de los mencionados sectores.

4. El suelo no-urbanizable lo constituyen: todos los terrenos del término municipal no clasificados como urbanos, o urbanizables.

Artículo 1.5. Vigencia del Planeamiento

La vigencia de este Planeamiento, una vez aprobado definitivamente, es indefinida, regulándose su aplicación de acuerdo con su contenido.

Artículo 1.6. Revisión del Programa de Actuación

1. Un vez transcurridos los cuatro primeros años de vigencia, deberá aprobarse la revisión del Programa de Actuación incorporando las previsiones para una etapa más de cuatro años. En lo sucesivo, cada cuatro años deberá articularse la prolongación del Programa de Actuación.

2. Podrán modificarse las previsiones del cuatrienio no transcurrido, acudiendo a la tramitación de la oportuna modificación.

Artículo 1.7. Modificación

1. Las modificaciones que sobre este Planeamiento sea necesario introducir, deberán estar debidamente justificadas dentro de su marco general coherente. En consecuencia, la posible modificación de algún uso o aprovechamiento deberá hacerse sustituyéndolo, en cualquier caso, por otro de entre los ya previstos en el Planeamiento.

2. La aprobación de estas modificaciones deberá seguir un trámite similar al de la aprobación definitiva del presente documento, excepto en el supuesto de que se pretenda modificar la delimitación de alguna de las actuales zonas verdes, en cuyo caso la competencia para su aprobación definitiva corresponderá a la Junta de Castilla y León de acuerdo con la Legislación.

3. Las modificaciones que aumenten las densidades de población previstas deberán garantizar la previsión de zonas dotacionales suficientes y fehacientes para el exceso de habitantes que planteen.

4. Las revisiones del Programa de Actuación, podrán introducir modificaciones en los ámbitos de clasificación de suelo y, en su caso, la incorporación de nuevo suelo urbanizable, para la que deberán darse prioridad a las porciones de suelo no urbanizable de régimen común más próximas a los sistemas generales existentes o de inmediata realización, dando además preferencia al suelo que sea de propiedad municipal o pública, y excluyendo los suelos clasificados como no urbanizables de especial protección, salvo que su incorporación tuviera como objetivo la creación de espacios libres dotacionales.

Artículo 1.8. Revisión anticipada

1. Se considera que hay causa bastante para proceder a la Revisión del presente planeamiento cuando se dé algún de los siguientes supuestos:

a: Población total residente en el municipio : 25.000 personas.

b: Acumulación de modificaciones o cambios de clasificación que, en su conjunto supusieran un incremento de 1.000 viviendas respecto a las previstas en el Documento de Aprobación Definitiva.

c: Introducción de infraestructuras de transporte viario de ámbito nacional o regional no prevista en el Documento de Aprobación Definitiva

d: Existencia de un órgano de gestión urbanística de índole comarcal, que tuviera competencia para aprobar la convocatoria de Programas de Actuación Urbanística y en cuyo ámbito quedara incluido Laguna de Duero.

2. La existencia de los supuestos b y c no obligará automáticamente a la revisión, debiendo la Corporación a la vista de las circunstancias que concurran juzgar la conveniencia y oportunidad de proceder a la revisión. El supuesto d, requerirá la aprobación por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

Artículo 1.9. Relación con otras Disposiciones Generales

1. El presente Planeamiento integra las determinaciones de aquellas normas legales de carácter general que imponen vinculaciones o servidumbres con incidencia territorial, en lo que no queden concretadas en este documento.

2. Las competencias deben ejercerse tratando de evitar conflictos innecesarios con respecto a las competencias municipales en lo referente a la concesión de licencias.

CAPITULO 2 . NORMATIVA GRAFICA

Artículo 2.1. Documentos de la Normativa Gráfica

La Normativa Gráfica se compone de los siguientes planos :

- 1.- Ordenación de suelo urbano y urbanizable (E. 1/1.000)
- 2.- Ordenación de la Unidad de Ejecución XXII y de los sectores 3, 6 y 15 (E.1/2.000)
- 3.- Ordenación, clasificación y estructura general y orgánica (1/5.000)
- 4.- Estructura general y orgánica. Infraestructuras supramunicipales (1/10.000)

Artículo 2.2. Ordenación 1/1.000 y 1/2.000

1. Cubre todo el ámbito del suelo urbano con el núcleo principal, el Pinar de Antequera, La Corala y Tijuana, así como el suelo urbanizable a excepción de los Sectores 4, 13 y 14 y parte de los Sectores 1, 5 y 7.

2. Su contenido, es el expresamente significado en la correspondiente leyenda, cuyas siglas y terminología se remiten a lo expresamente indicado en estas Normas.

3. El alcance normativo de sus determinaciones depende de la naturaleza de las mismas :

a: Alineaciones en suelo urbano, vinculantes.

b: Alineaciones en suelo urbanizable, vinculantes en cuanto a conectividad y secciones, excepto que expresamente se indique lo contrario en los planos, en cuyo caso tendrán el carácter de directriz para el Planeamiento Parcial.

c: Trazas para reserva de elementos de la red comarcal, vinculantes respecto a los elementos existentes, con el carácter de reserva para los de nueva creación, ajustable en función de la normativa sectorial específica.

d: Ordenación y zonificación: vinculante salvo que expresamente se indique lo contrario en los planos o en esta Normativa.

e: Límites de clasificación de suelo: vinculantes.

f: Límites de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano: vinculantes salvo que expresamente, se indique otra cosa en esta normativa.

g: Límites para Planeamiento Parcial: vinculantes.

h: Observaciones o textos aclaratorios: el que los confiere su propio contenido.

Artículo 2.3. Ordenación, Clasificación y Estructura General y Orgánica 1/5.000 y 1/10.000

1. Presenta la ordenación detallada de todo el Término Municipal y atiende a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento para lo referente a clasificación y estructura general y orgánica.
2. En las áreas de suelo urbano o urbanizable, que correspondan a las tratadas en los Planos de Ordenación 1/1.000 ó 1/2.000 prevalecerán las determinaciones de éstos.
3. En las demás áreas de suelo urbano o urbanizable, las determinaciones del plano 1/5.000, tienen el mismo carácter y nivel vinculante, que se les atribuya en los planos 1/1.000 con las siguientes salvedades:
 - a: Límite de suelo urbano para el que no hay determinaciones a menor escala: habrá de ser concretado directamente por los Servicios Municipales, a la escala adecuada, con anterioridad a la concesión de licencias de obra o la aprobación inicial de Planeamiento Especial para el que dicho límite constituya un dato relevante.
 - b: Límites de zona en suelo urbanizable: vinculante, pero deberá ser concretado a escala no inferior a 1/1.000 por los Servicios Municipales, con anterioridad a la aprobación inicial del Planeamiento Parcial correspondiente.
 - c: Alineaciones de viales: podrán ser reajustadas por los Servicios Municipales, previamente al Planeamiento Parcial o Especial correspondiente, siempre que mantengan las anchuras previstas en el Plan, no supongan desplazamientos de más de veinte metros en trazado en planta y se garantice su continuidad con los viarios en zonas adyacentes, en la misma o distinta clase de suelo.
 - d: Siglas de uso y condiciones de edificabilidad en suelo urbano: vinculantes.
 - e: Alineaciones en suelo urbano: deberán ser concretadas por los Servicios Municipales a escala adecuada, previamente a la concesión de cualquier licencia para las que fuesen de aplicación.
4. Los textos y notas o cotas aclaratorias: tendrán el carácter que se deriva de su propio contenido o el que tenga el elemento al que hacen referencia.
5. Las reservas de viales sobre suelo no urbanizable tienen el carácter de directriz indicativa y habrán de ser concretados mediante los procedimientos establecidos al efecto por el Reglamento de Carreteras.

6. El plano de Escala 1/10.000, resume la Estructura General y Orgánica del término Municipal, incorporando también las infraestructuras de transportes y comunicaciones, que discurren por el ámbito ordenado, como ferrocarriles, carreteras, vías pecuarias, conducción de gas natural, montes de utilidad pública, etc...

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.1. Carácter público

El Plan General, los Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento conforme a lo establecido por el Artículo 133 TRLS.

Artículo 3.2. Consulta del Planeamiento

1. La publicidad de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.

2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de Planeamiento ni aún a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de Planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de Planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de ese modo se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales. (Art. 164. Reglamento de Planeamiento).

4. Este local contará con unas condiciones adecuadas de seguridad y comodidad, así como con una amplitud mínima que permita la presencia simultánea de, al menos, cuatro personas consultantes instaladas en un área prevista al efecto.

5. Incluso si se procediera a la microfilmación de los archivos de Planeamiento no por ello se privará de la consulta pública de los originales o, cuanto menos, de fotocopias de los mismos en formato normal.

Artículo 3.3. Divulgación

1. El Ayuntamiento facilitará la reproducción de los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Planeamiento, con la finalidad de que puedan ser expendidos a precio asequible a todo ciudadano interesado en ello.

2. El Ayuntamiento facilitará la obtención de un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones, a los Colegios Oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, y a los Colegios Profesionales tutores del visado de proyectos regulados por este Plan.

Artículo 3.4. Libro Registro de Planeamiento (Art. 166 RP)

1. En el Ayuntamiento se llevará un libro-registro, debidamente autenticado, en el que inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva del documento de Ordenación Municipal así como de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Proyecto de Urbanización, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Unidades de Ejecución, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación o demás figuras de Planeamiento, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

2. También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

Artículo 3.5. Exposición pública del Planeamiento

1. Todo documento de Planeamiento que deba ser sometido a información pública, deberá ser expuesto en unas condiciones técnicas y ambientales, que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones por persona no técnica ni perita en la materia.

2. A este fin, toda propuesta de Planeamiento que se tramite incluirá una documentación gráfica complementaria de la técnica, que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y cuantas más sean necesarias a los efectos antes señalados; esta documentación representará con especial cuidado las posibles repercusiones de sus propuestas en los vecinos inmediatos y colindantes, en el medio ambiente y en los aspectos dotacionales que desarrolle.

3. En las propuestas de Planeamiento de mayor trascendencia, envergadura o significación urbana podrá exigirse a efectos de su mejor comprensión, la elaboración de una maqueta de las características que se señalen.

Artículo 3.6. Consultas particulares (Art. 55 TRLS - Art.165 RP)

1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

2. La solicitud deberá identificar el terreno, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

3. El Ayuntamiento, en la contestación, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre, el que recae la información, pudiendo remitir fotocopias de las determinaciones gráficas y escritas que configuran el régimen urbanístico del terreno que se trate.

4. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda al terreno y los aprovechamientos y grado de adquisición de facultades urbanísticas.

Artículo 3.7. Cédula Urbanística. (Art. 55 TRLS Art. 168 RP)

1. El Ayuntamiento podrá crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el Artículo 43 TRLS y demás circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio según el carácter de la finca a que se refiera y podrá exigirse para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

Artículo 3.8. Relación con el Registro de la Propiedad. (Art. 307 . 309 TRLS)

1 Las determinaciones del Planeamiento urbanístico vigente que tengan incidencia en el ejercicio de la facultad dominical privada, deben gozar de la necesaria presencia en el Registro de la Propiedad.

2. Las vinculaciones derivadas del Planeamiento accederán al Registro, en función de su alcance, como inscripciones propiamente dichas, como anotaciones preventivas, como notas marginales o bien como connotaciones en caso de extensión de derechos reales.

3. El Ayuntamiento pondrá en conocimiento del Colegio de Registradores la aprobación definitiva del nuevo Planeamiento Municipal y sus determinaciones facilitando, al igual que a otros entes, el acceso a la documentación del mismo.

4. Con posterioridad, el Ayuntamiento comunicará a los titulares de los Registros, de la misma forma, cuantas aprobaciones sucesivas pudieran modificar de forma sustancial las vinculaciones del Planeamiento.

5. Todo Registrador de la Propiedad así como Notario, podrá solicitar al Ayuntamiento certificación urbanística que acredite las vinculaciones y circunstancias que el Planeamiento disponga sobre cualquier predio sito en su término municipal.

6. Esta solicitud de certificación, que deberá acomodarse a lo reglado en estas normas al respecto, será contestada en tal caso dentro del plazo máximo de un mes.

Artículo 3.9. Publicidad comercial

1. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá expresar: la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de suelo urbanizable, o la del Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano sujeto a ese desarrollo.

2. En el caso de edificios de nueva planta, se deberá expresar la fecha de concesión de licencia, y en ningún caso la publicidad de venta podrá ser contradictoria con las determinaciones de los Usos Básicos incluidos en el edificio.

3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el Capítulo II del Título VII TRLS. (Art. 167 Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Artículo 4.1. Régimen del suelo

1. El régimen jurídico de cada parcela o solar quedará establecido como resultado de tres tipos de determinaciones:

- a: Usos autorizados.
- b: Capacidad y condiciones de edificación.
- c: Régimen de gestión.

2. Los usos autorizados son los expresamente señalados por los Planos Ordenación y los que, a partir de ellos se concreten, como usos pormenorizados, por el desarrollo del Planeamiento.

3. La capacidad de edificación es la que se deriva de lo indicado en los Planos de Ordenación y en estas Normas y Ordenanzas y lo que en base a ambos se concrete en el desarrollo del Planeamiento.

4. La modalidad de gestión será la expresamente indicada en esta Normativa, aplicada a las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación o la que se establezca en el desarrollo del Planeamiento según el TRLS (Art. 119) y el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Artículo 4.2. Situación de fuera de Ordenación: concepto

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Planeamiento, que resultasen disconformes con el mismo serán, calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el

plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas (Art. 60 TRLS).

Artículo 4.3. Situación fuera de Ordenación: acotación.

1. Salvo en los casos expresamente indicados en la Normativa gráfica y escrita, los edificios, instalaciones y usos existentes no quedarán en situación de fuera de ordenación, aunque de la aplicación de las Ordenanzas de aprovechamiento o uso, se pudiese deducir implícitamente otra situación, siempre que se hubiesen construidos con la preceptiva licencia municipal o tramitado el correspondiente expediente de legalización o legalizado de hecho por cualquiera de los procedimientos legales admitidos.

2. Las determinaciones de aprovechamiento urbanístico que establece el presente Planeamiento regulan las condiciones de sustitución de los edificios y usos existentes, y serán de obligada observancia en el supuesto de que voluntaria o forzosamente, se proceda a tal sustitución.

3. El cambio de usos existentes contrarios a la regulación de usos urbanísticos del presente Planeamiento, únicamente se permitirá cuando tengan por objeto la eliminación de la actividad o condiciones que motiven la situación de fuera de ordenación.

Artículo 4.4. Edificios fuera de Ordenación con carácter permanente

1. Se consideran fuera de ordenación los edificios existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a: Estar expresamente declarados fuera de ordenación en los Planos de Ordenación.

b: Estar afectados por alineaciones oficiales, en cuyo caso quedarán fuera de ordenación sólo las partes afectadas.

c: Estar incluido en un espacio libre y sin estar previsto su mantenimiento como soporte de los usos permitidos en dicho espacio libre.

d: Estar incluido en un área dotacional, sin tener uso dotacional, y en tanto no adquiera dicho uso, en el caso de preverse el mantenimiento de la edificación.

e: Estar ocupado íntegramente por un uso fuera de ordenación y en tanto se mantenga dicha condición.

f: Estar incluido en un ámbito de Plan Especial o de Planeamiento Parcial y hasta en tanto dicho Planeamiento no resuelva, en su caso, sobre la continuidad o no de la edificación.

2. La consideración de fuera de ordenación de un uso, impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación, pero no las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación.

Artículo 4.5. Edificios fuera de Ordenación con carácter transitorio

1. Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio los edificios que habiendo sido construidos en los últimos 25 años presentan al menos una de las siguientes circunstancias:

a: Haber sido construidos sin la preceptiva licencia municipal.

b: No haber cumplido los compromisos que en su día hubieran sido contraídos para dotar al terreno de las adecuadas condiciones de urbanización: acceso rodado, abastecimiento, saneamiento y alumbrado público, conforme a lo requerido por el TRLS y, por el proyecto que les fuese de aplicación si es que lo hubiera.

2. La condición de fuera de ordenación permanecerá hasta en tanto se hubieran cumplido las siguientes condiciones:

a: Se hubiera legalizado el edificio existente mediante la presentación del correspondiente expediente de legalización, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente y la liquidación de preceptiva licencia.

b: Se hubieran realizado las obras recogidas en el proyecto de legalización motivo de licencia. A estos efectos se podrá elevar consulta previa a la petición de licencia para que los Servicios Municipales determinen cuales serían las obras mínimas exigibles, para lo que atenderán exclusivamente a las condiciones de higiene y seguridad de la edificación.

c: Se hubieran realizado las obras de urbanización, o se hubiese resuelto con el Ayuntamiento y liquidado la cuantía a aportar en metálico para la realización de dichas obras por el Ayuntamiento.

3. En los edificios en condición de fuera de ordenación transitoria, no podrán realizarse más obras que las pequeñas reparaciones imprescindibles por razones de higiene y conservación, ni podrá darse licencia de apertura o primera ocupación a las viviendas o locales que no la tuvieran.

4. El Ayuntamiento podrá solicitar al Registro de la Propiedad la anotación, con el carácter que proceda, de la Condición de Fuera de Ordenación Transitoria. Cuando se dieran las condiciones fijadas en el punto 2 de este Artículo, el Ayuntamiento deberá solicitar la anulación de dicha anotación, pudiendo también hacerlo los particulares afectados presentando la liquidación de la licencia de obras, el certificado de obras firmado por profesional competente y el recibo, en su caso, de la liquidación a que se refiere el punto 2.c de este Artículo.

Artículo 4.6 Obligaciones del Propietario

1. Según ordena el Artículo 245 TRLS, todos los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y con sujeción a las normas señaladas en el Art. 19 Ley 6/1.998.

2. Los límites de este deber de conservación por el propietario alcanzarán hasta la realización de las obras necesarias para el acondicionamiento y consolidación que permitan su normal

uso. Si existiera declaración firme de ruina, el propietario estará obligado a mantener el edificio en situación que garantice su seguridad y salubridad de manera que no suponga un peligro para las personas y con observancia en cualquier caso de las medidas de conservación y protección necesarias.

Artículo 4.7. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

1. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidasen de esta conservación. En caso de no ser ejecutados se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los Artículos 21,245,246,TRLS y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

2. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública (medianerías), de acuerdo, en su caso, con los criterios estéticos mantenidos en las ordenanzas correspondientes.

3. De acuerdo con el Artículo 246.2 TRLS, tales obras se ejecutarán a costa del propietario si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde.

Artículo 4.8. Obligaciones del Propietario de suelo

De acuerdo con lo determinado en el Artículo 18 Ley 6/1.998 TRLS, la aprobación del Planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el Planeamiento o Legislación Urbanística aplicables conforme a lo establecido en el TRLS.

La ejecución del Planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación aplicada.
- c) Costear y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

Artículo 4.9. Acción pública. Art. 304 TRLS

1. Será pública la acción para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.
2. Si esta acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.
3. En el caso de obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o realizadas sin ajustarse a la licencia concedida, el plazo de prescripción de tales infracciones será de cuatro años desde la fecha a su total terminación.
4. Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los periodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no del municipio sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.
5. A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del Planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.
6. Durante los periodos de información pública deberán hacerse citaciones personales en los casos siguientes:
 - a: En la tramitación de Planes Parciales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo (Art. 139.2. R.P.), a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en las inmediaciones del mismo.
 - b: En la tramitación de Estudios de Detalle a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo (Art. 140.3. RP), entendiéndose por tales los residentes y actividades productivas existentes.

