



ordenanzas

d.s.u. ontiñena . mariano ibarz nadal . arq.

MAYO 89

DELIMITACION DEL SUELO URBANO DE ONTINENA. ORDENANZAS.

INDICE.

CAPITULO 1. ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL.

SUBCAPITULO 1.1. EFECTOS DE LA APROBACION DEL P.D.S.U.

- Artº 1: Aplicación del P.D.S.U.
- Artº 2: Entrada en vigor del P.D.S.U.
- Artº 3: Obligatoriedad.
- Artº 4: Publicidad.
- Artº 5: Vigencia, revisión y sustitución.

SUBCAPITULO 1.2. DISCIPLINA URBANISTICA.

- Artº 6: Información urbanística.
- Artº 7: Licencias.
- Artº 8: Actos que necesitan licencia municipal.
- Artº 9: Solicitud.
- Artº 10: Documentación.
- Artº 11: Resolución.
- Artº 12: Requisitos en la concesión de licencias.
- Artº 13: Caducidad de licencias.
- Artº 14: Procedimientos especiales.
- Artº 15: Suspensión de la licencia.
- Artº 16: Obras sin licencia.
- Artº 17: Licencia denegada.
- Artº 18: Ejecución de las obras.
- Artº 19: Actuaciones anteriores.
- Artº 20: Final de obra y obligaciones posteriores de los propietarios.
- Artº 21: Cédula de habitabilidad.
- Artº 22: Edificaciones en estado de ruina.
- Artº 23: Sanciones.

CAPITULO 2. CLASIFICACION DEL SUELO.

- Artº 24: Clasificación del territorio.
- Artº 25: Suelo urbano.
- Artº 26: Suelo no urbanizable.

CAPITULO 3. SUELO URBANO.

SUBCAPITULO 3.1. ORDENANZAS GENERALES DEL SUELO URBANO.

- Artº 27: Condiciones para edificar en suelo urbano.
- Artº 28: Solares.

- Artº 29: Edificación en terrenos no considerados solares.
- Artº 30: Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.
- Artº 31: Incumplimiento de ejecución simultánea de la urbanización y edificación.
- Artº 32: Alineaciones oficiales.
- Artº 33: Rasantes oficiales.

SUBCAPITULO 3.2. CONDICIONES DE USO.

- Artº 34: Definición de usos.
- Artº 35: Uso de vivienda.
- Artº 36: Uso de industria.
- Artº 37: Uso público.
- Artº 38: Usos permitidos.
- Artº 39: Usos no permitidos..

SUBCAPITULO 3.3. EDIFICACION.

- Artº 40: Alineaciones y retranqueos.
- Artº 41: Rasantes.
- Artº 42: Solar edificable.
- Artº 43: Tipología de manzana.
- Artº 44: Ocupación máxima de solar.
- Artº 45: Altura máxima edificable.
- Artº 46: Forma de medir la altura máxima.
- Artº 47: Cimientos.
- Artº 48: Sótanos.
- Artº 49: Semisótanos.
- Artº 50: Planta baja.
- Artº 51: Entreplantas.
- Artº 52: Porches.
- Artº 53: Plantas alzadas.
- Artº 54: Patios.
- Artº 55: Salientes y vuelos.
- Artº 56: Tratamiento de medianiles al descubierto.

SUBCAPITULO 3.4. COMODIDAD E HIGIENE.

3.4.1. VIVIENDAS.

- Artº 57: Características generales.
- Artº 58: Aislamientos.
- Artº 59: Ventilación e iluminación.
- Artº 60: Accesos a viviendas y normativa de incendios.

3.4.2. COMERCIO Y OFICINAS.

- Artº 61: Aislamientos.
- Artº 62: Ventilación e iluminación.
- Artº 63: Servicios sanitarios.
- Artº 64: Accesos.

Artº 65: Alturas.

3.4.3. LOCALES INDUSTRIALES.

Artº 66: Condiciones.

3.4.4. LOCALES DE USO PUBLICO.

Artº 67: Condiciones.

3.4.5. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

Artº 68: Servicios sanitarios.

Artº 69: Normas generales de evacuación.

Artº 70: Acometida al alcantarillado.

Artº 71: Ramal principal de acometida.

Artº 72: Ventilación de bajantes.

Artº 73: Red vertical de saneamiento.

Artº 74: Red horizontal de saneamiento.

Artº 75: Prescripciones relativas a bajantes de aguas pluviales.

Artº 76: Fosas sépticas y filtros bacterianos.

3.4.6. EVACUACION DE HUMOS Y GASES.

Artº 77: Evacuación de humos.

Artº 78: Prevenciones comunes.

Artº 79: Evacuación de gases.

SUBCAPITULO 3.5. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

3.5.1. GENERALIDADES.

Artº 80: Vallas.

Artº 81: Colocación de materiales durante las obras.

Artº 82: Acceso a la cubierta.

Artº 84: Apuntalamientos.

Artº 85: Líneas de alta tensión.

Artº 86: Pararrayos.

3.5.2. EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS.

Artº 87: Condiciones de edificio ruinoso.

Artº 88: Expediente de ruina.

Artº 89: Ruina inminente.

3.5.3. DEMOLICIONES.

Artº 90: Generalidades.

Artº 91: Horas de trabajo.

Artº 92: Escombros.

3.5.4. APEOS.

- Artº 93: Generalidades.
- Artº 94: Obligación de permitir el establecimiento de elementos de apeo.
- Artº 95: Ejecución de obras por el Ayuntamiento.
- Artº 96: Apeos urgentes.

SUBCAPITULO 3.6. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

3.6.1. EMISIONES A LA ATMOSFERA.

- Artº 97: Reglamentación.

3.6.2. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.

- Artº 98: Afluentes líquidos.
- Artº 99: Normativa.

3.6.3. RUIDOS.

- Artº 100: Normativa.

SUBCAPITULO 3.7. CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA.

3.7.1. RED VIARIA.

- Artº 101: Composición.
- Artº 102: Zonas de protección de carreteras.

3.7.2. ABASTECIMIENTO.

- Artº 103: Dotaciones y condiciones técnicas.
- Artº 104: Calidad de las aguas.

3.7.3. Saneamiento.

- Artº 105: Dotaciones y condiciones técnicas.

3.7.4. Electricidad.

- Artº 106: Dotaciones y condiciones técnicas.
- Artº 107: Canalizaciones subterráneas.
- Artº 108: Centros de transformación.

SUBCAPITULO 3.8. CONDICIONES ESTETICAS.

- Artº 109: Condiciones generales de la edificación de nueva planta.
- Artº 110: Composición de huecos en fachadas.
- Artº 111: Materiales.
- Artº 112: Medianeras y cuerpos sobre cubierta.

- Artº 113: Obras en edificios existentes.
- Artº 114: Edificios y conjuntos de interés.

CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE.

SUBCAPITULO 4.1. ORDENANZAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artº 115: Régimen general.
- Artº 116: Procedimientos para la concesión de licencias.
- Artº 117: Condiciones de uso y edificación.
- Artº 118: Definición de núcleo de población. Medidas para su no formación.
- Artº 119: Distancia de las construcciones a la línea de D.S.U.
- Artº 120: Edificaciones existentes.

SUBCAPITULO 4.2. COMODIDAD E HIGIENE.

- Artº 121: Condiciones de aplicación.
- Artº 122: Abastecimiento de agua.
- Artº 123: Evacuación de aguas residuales.
- Artº 124: Evacuación de basuras.

SUBCAPITULO 4.3. CONDICIONES ESTETICAS.

- Artº 125: Condiciones generales de la edificación de nueva planta.
- Artº 126: Condiciones de aplicación.

CAPITULO 5. GESTION DEL P.D.S.U.

- Artº 127: Reglamento de Gestión.
- Artº 128: Condiciones de carácter general.
- Artº 129: Obras de urbanización.
- Artº 130: Normalización de fincas.

CAPITULO I. ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL.

SUBCAPITULO I.1. EFECTOS DE LA APROBACION DEL P.D.S.U.

ARTO 1. APLICACION DEL P.D.S.U.

Este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) es la figura de planeamiento que regirá las actuaciones urbanísticas en el término municipal de Ontiñena.

Es la base legal para dichas actuaciones, así como establece los criterios para la acción administrativa y de edificación

Su aplicación se extiende a todo el término municipal, tanto al Suelo Urbano como al No Urbanizable, si bien las normas del Suelo No Urbanizable estarán vigentes hasta la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias Provinciales de Huesca.

Estas Ordenanzas y Normas siguen el régimen que establece la legislación vigente:

- Ley del Suelo (2 de Mayo de 1975) y su Texto Refundido (9 de Abril de 1976).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (23 de Junio de 1978).
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (25 de Agosto de 1978).
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (23 de Junio de 1978).

ARTO 2. ENTRADA EN VIGOR DEL P.D.S.U.

Las Normas y Ordenanzas de este P.D.S.U. entrarán en vigor inmediatamente se publique su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Por otra parte, carecerán de ejecutoriedad cuando se otorgase la aprobación definitiva a reserva de la subsanación de deficiencias mientras no se efectuase ésta y en el sector a que se refieran.

ARTO 3. OBLIGATORIEDAD.

El cumplimiento de estas Ordenanzas y Normas será obligatorio tanto para los particulares como para la administración.

Serán calificadas como "Fuera de Ordenación" aquellos edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación del P.D.S.U. y que no cumplan con lo en él establecido.

En estos edificios e instalaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Únicamente se podrán realizar aquellas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

ARTO 4. PUBLICIDAD.

Este P.D.S.U. con toda su documentación (planos, memorias, ordenanzas y normas) será público y cualquier persona podrá consultarlos en el Ayuntamiento.

ARTO 5. VIGENCIA, REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN.

La vigencia de estas Ordenanzas será indefinida mientras no se den las circunstancias que se expresan en los siguientes puntos (5.2 y 5.3).

El P.D.S.U. se revisará así:

- Se produce la colmatación del Suelo Urbano delimitado.
- Que dentro del Suelo Urbano aparezcan nuevos usos que definan un área homogénea específica de tal uso.
- Si resultase afectado por las Normas Subsidiarias Provinciales de Huesca.

La sustitución del P.D.S.U. se producirá si:

- Se descubrieran en Suelo No Urbanizable actividades que por su interés arqueológico, mineralógico y extractivo hicieran necesaria su protección específica.
- Si aparecieran usos no previstos en Suelo No Urbanizable que exigieran la modificación de su calificación.
- Si variara notablemente el crecimiento previsto.
- Si resultase afectado por determinaciones de planeamiento de rango superior (nacional, autonómico, provincial y comarcal).

SUBCAPITULO I.2. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

ARTO 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Además del derecho gratuito aludido en el Artº 4 respecto a la publicidad del P.D.S.U., todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales que corresponden a una finca determinada.

Igualmente tiene derecho a que la Administración Municipal le informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Estas informaciones deberán facilitarse por parte municipal dentro del plazo de un mes, que se contará desde la fecha en que el interesado acredite haber satisfecho los correspondientes derechos y tasas.

ARTO 7. LICENCIAS.

Se requiere licencia municipal para efectuar cualquier género de actos de los señalados en el Artº 8, dentro de este Término Municipal, será obligatorio el pago de las tasas correspondientes al retirar la licencia.

La obligación de satisfacer dichos derechos y tasas nace:

- Por presentación de la solicitud de licencia.
- Por la realización de cualquier obra o instalación para la que sea preceptiva, aunque no haya sido solicitada en forma reglamentaria y con independencia de su concesión.

Cuando las actas relacionadas en el Artº 8 se formaran por Organos del Estado o entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a Licencia Municipal.

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

No se concederá licencia de edificación en tanto no se hayan efectuado las cesiones obligatorias previstas en el Artº 83 de la Ley del Suelo.

Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en los documentos que se devuelvan al peticionario, tanto de forma escrita como gráfica.

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas, las siguientes obligaciones:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Construir o reponer la acera frontera a la finca.
- Reparar o indemnizar los daños que se causan en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones anteriores, la Administración Municipal no concederá el certificado de final de obra hasta que no se hayan realizado tales obligaciones.

ARTº 8. ACTOS QUE NECESITAN LICENCIA MUNICIPAL.

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de todas las clases existentes
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Artº 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. El acondicionamiento de locales comerciales.
19. La instalación de módulos prefabricados que comparten un uso residencial, ganadero, de almacenamiento, industrial, aunque no se trate de una instalación fija y sea transportable.

ARTº 9. SOLICITUD.

La solicitud se formulará mediante instancia que cumpla los requisitos del artículo 169 de la Ley de Procedimiento Administrativo, escrita y dirigida al Sr. Alcalde, y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente con indicación del nombre, apellidos, domicilio y datos del D.N.I. de uno u otro y con la documentación especificada en el artículo siguiente, todo lo cual se presentará en el Registro General Municipal.

ARTº 10. DOCUMENTACION.

Salvo las obras que se consideran menores, toda petición de licencia requerirá la redacción del oportuno Proyecto Técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio

Oficial correspondiente. El proyecto de las obras se presentará por triplicado.

Para el supuesto de obra menor será necesario presentar memoria explicativa de la clase de obra y su importe.

Oficio de nombramiento de la Inspección Técnica.

ARTO 11. RESOLUCION.

Se otorgará o denegará la licencia por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la correspondiente solicitud. Transcurrido el plazo de dos meses sin haberse notificado la resolución sobre la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca, y si en el plazo de un mes no se le notificara acuerdo expreso de resolución, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

El cómputo de los plazos a los que se refiere el párrafo anterior, quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en atender al requerimiento de la Administración Municipal para completar los datos de la solicitud o aportar la documentación que el interesado hubiera omitido.

La concesión de licencias por silencio administrativo no presupone el otorgamiento de facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo ni de las presentadas Ordenanzas.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

ARTO 12. REQUISITOS DE LA CONCESION DE LICENCIAS.

Se estará a todo lo dispuesto por la Ley del Suelo y en particular a:

- En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico emitido por técnicos municipales o provinciales y en su defecto por aquellos contratados por el Ayuntamiento a tal efecto.
- No se podrá otorgar licencia para construcción en tanto no queden garantizados el caudal de agua necesarios y el vertido de aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias de ambos servicios para el desarrollo de la actividad que se trate.
- El propietario deberá estar al día de sus obligaciones económicas con el Ayuntamiento.
- No se podrá otorgar licencia a obras o edificaciones que den lugar a infracciones urbanísticas definidas en el Artº 220.2 de la Ley del Suelo o que vayan contra las presentes Ordenanzas.
- Sobre Suelo Urbano no se podrá conceder licencia de edificación en terrenos que no cumplan la condición de solar o sean susceptibles de serlo al ejecutarse simultáneamente la urbanización y la edificación según lo previsto en las presentes Ordenanzas.

ARTO 13. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

La licencia se considerará caducada:

- Por desistimiento del interesado.
- A los doce meses de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga por razones justificadas.
- Cuando comenzadas las obras fueran suspendidas y transcurrieran doce meses sin reanudarlas no habiendo obtenido prórroga.
- Por transcurso del plazo de ejecución señalado expresamente en la licencia.

La declaración de caducidad la realizará el órgano competente para otorgarla. Esta declaración producirá:

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

Una vez declarada la caducidad se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado 7.6 del Arto 7.

ARTO 14. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

En los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, el interesado podrá solicitar licencia para realizar obras que no sean de nueva planta por mera comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de la urgencia de la obra a realizar. La concesión de la licencia se limitará a las obras cuya urgencia sea necesario realizar, responsabilizándose del desarrollo de la obra la Dirección Facultativa.

ARTO 15. SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave de las definidas en el Arto 226.2 de la Ley del Suelo.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Arto 186 de la Ley del Suelo y concordantes al Regimiento de Disciplina.

ARTO 16. OBRAS SIN LICENCIA.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el Arto 8 de las presentes Ordenanzas se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condicio-

nes señaladas en los mismos, el Alcalde o el Gobernador Civil de Oficio o a instancia del Consejero de Transportes y Urbanismo de la Diputación General de Aragón dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido el plazo sin haberse cumplido lo estipulado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado procediendo como se indica en el Artº 184.3 y 4 de la Ley del Suelo.

Siempre que no hubiese transcurrido mas de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, se podrá requerir al promotor de las obras o a sus causahabientes para que la soliciten en el plazo de dos meses según dispone el Artº 185.1, 2 y 3 de la Ley del Suelo.

ARTº 17. LICENCIA DENEGADA.

Si la licencia hubiere sido denegada por ser un otorgamiento contrario a las prescripciones de este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y sus Ordenanzas, se procederá según el artículo anterior.

En los supuestos de desistimiento de la solicitud y de denegación de la licencia, los derechos serán objeto de reducción o devaluación en el porcentaje establecido por el Reglamento de Corporaciones Locales.

El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

ARTº 18. EJECUCION DE LAS OBRAS.

Toda obra debe ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con sujeción a las disposiciones de estas Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de persona legalmente competente.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Construir el correspondiente badén, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- Conservar el badén o badenes existentes, así como la acera correspondiente a la finca.
- Mantener en estado de buena conservación y estética la valla protectora.
- Observar las normas establecidas sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

No se permitirá la iniciación de obra alguna sin que el facultativo designado como director de la misma haya comunica-

do al Ayuntamiento la aceptación efectiva del mandato.

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y deberá ser suspendida por el constructor mientras no se cumpla con dicho requisito.

En el supuesto de que el facultativo director de una obra dejara de actuar en la misma, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal dentro del término de siete días, mediante escrito debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. El promotor de las obras, para poder continuarlas, habrá de nombrar nuevo facultativo director y comunicarlo al Ayuntamiento.

De no cumplirse este trámite dentro de los seis días siguientes al del cese del anterior director, las obras serán suspendidas hasta que se cumplimente dicho requisito.

Si durante el transcurso de una obra fuese necesario introducir alguna variación en el proyecto que afectara sustancialmente a dimensiones exteriores en función de volúmenes edificadas, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero sin que hayan de acompañarse de nuevo los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes. Las citadas variaciones deberán señalarse en el final de la obra acompañando certificación del posible incremento del presupuesto.

No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres en tramo alguno de la vía pública sin que, aparte de la correspondiente licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, salvo cuando le hubiese comunicado no ser precisa dicha operación conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar en todo caso, y sin perjuicios de las otras correcciones que procedieran de la inmediata suspensión de los trabajos, medida que no será levantada hasta que no se de cumplimiento a lo que en dicho párrafo se prescribe.

En todas las obras de nueva planta o ampliación deberá comunicarse a la Administración Municipal la terminación de las obras.

ARTO 19. ACTUACIONES ANTERIORES.

Para actuaciones urbanísticas que en la fecha de aprobación de este Proyecto no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

1. Edificaciones sin licencia.

Suspensión de las obras hasta la obtención de la licencia, previa presentación del Proyecto correspondiente cuando sean legalizables y demolición en otro caso.

2. Urbanizaciones o parcelaciones.

El Ayuntamiento, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá la concesión de licencias de todo tipo de actos en el área afectada y se instruirá el correspondiente expediente sancionador.

ARTO 20. FINAL DE OBRAS Y OBLIGACIONES POSTERIORES DE PROPIETARIOS.

Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la terminación de la obra, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- Construir el piso definitivo de las aceras.
- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y otros elementos que hubieran resultado afectados por la obra.

Cuando no se hubiera cumplido alguna de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, el Ayuntamiento dictará las disposiciones oportunas para subsanar lo no realizado a costa del interesado.

Terminadas las obras, el propietario en el plazo máximo de veinte días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento acompañado de un certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el respectivo Colegio Profesional; en el certificado se acreditará que las obras se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado.

Los propietarios estarán obligados a mantener sus edificios en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

Es así mismo obligación de los propietarios conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de sus casas, así como los medianiles al descubierto, las entradas y escaleras, y en general los espacios visibles desde la vía pública siempre que sea necesario.

Los propietarios deberán mantener limpias y en buen estado de conservación las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua y desagüe, pararrayos, antenas colectivas de televisión y demás instalaciones complementarias del inmueble.

Cuando las obras necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente apartado no fuesen realizadas por los interesados, dentro del plazo que al efecto se les señale, las efectuará el Ayuntamiento a costa de los propietarios.

ARTO 21. CEDULA DE HABITABILIDAD.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, el propietario deberá solicitar la Cédula de Habitabilidad, la cual se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta a las condiciones de licencia concedida.

Las empresas suministradoras de los servicios de electri-

cidad, agua, gas, no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente la Cédula de Habitabilidad o documento justificativo de su exención.

ARTº 22. EDIFICACIONES EN ESTADO DE RUINA.

Cuando alguna construcción o parte de ellas estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de estado ruinoso se realizará en los supuestos determinados en el Artº 183.2 de la Ley del Suelo.

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

Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Para el procedimiento de tramitación del expediente de declaración de ruina se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTº 23. SANCIONES.

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Normas y Ordenanzas de la Delimitación del Suelo Urbano de Ontiñena así como en la Ley del Suelo, llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables así como la obligación de la indemnización de los perjuicios causados; todo ello independientemente de las medidas establecidas en los artículos 184, 185, 186, 187, y 188 de la Ley del Suelo, así como de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir.

El Alcalde podrá imponer multas de hasta 100.000 pesetas.

En general todos los actos que infrinjan estas Ordenanzas estarán a lo prescrito en el Reglamento de Disciplina Urbanística, Real Decreto 2.187/1978 de 23 de Junio.

CAPITULO 2. CLASIFICACION DEL SUELO.

ARTº 24. CLASIFICACION DEL TERRITORIO.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artº 81 de la Ley del Suelo, este término se clasifica en:

- Suelo Urbano.
- Suelo No Urbanizable.

ARTO 25. SUELO URBANO.

Constituirán el Suelo Urbano los terrenos que cumplan con una de las condiciones siguientes, y que por tal motivo se encuentran incluidos dentro de la línea de delimitación de Suelo Urbano establecidas por est Proyecto.

1. Que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
2. Que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

ARTO 26. SUELO NO URBANIZABLE.

Constituirán el Suelo No Urbanizable los terrenos de este término municipal no incluidos en ninguno de los supuestos del artículo anterior, y por ello no se hallen incluidos dentro de la línea de delimitación establecidas por éste Proyecto.

CAPITULO 3. SUELO URBANO.

SUBCAPITULO 3.1. ORDENANZAS GENERALES DEL SUELO URBANO.

ARTO 27. CONDICIONES PARA EDIFICAR EN SUELO URBANO.

Se considerará condición indispensable para poder edificar un terreno en Suelo Urbano, y para que se otorgue la correspondiente licencia, que aquel merezca la calificación de solar al cumplir con todos y cada uno de los requisitos explicitados en el Arto 28 de estas Ordenanzas.

ARTO 28. SOLARES.

Tendrán la consideración de solares las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a que la parcela de enfrente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes definidas por el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

ARTO 29. EDIFICACION EN TERRENOS NO CONSIDERADOS SOLARES.

En aquellos terrenos de Suelo Urbano que no cumplan con los requisitos del artículo anterior, se podrá otorgar licencia de edificación siempre que los solicitantes se comprometan a ejecutar las obras de urbanización precisas para que en

ejecución simultánea con la edificación, la parcela adquiera la condición de solar al darse el final de obras, para lo cual habrán de cumplirse las garantías del Artº 30.

ARTº 30. GARANTIAS PARA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y DE LA EDIFICACION.

- En la solicitud de licencias, el solicitante se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Se presentará fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de la urbanización en la parte que corresponde, tal y como señala el Artº 40.1 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.
- En el escrito de solicitud de licencia se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio (Artº 40.1. R.G.)

El compromiso de urbanizar alcanzará a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y viarios que estén en funcionamiento (Artº 40.2.R.G.)

ARTº 31. INCUMPLIMIENTO DE EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará los siguientes extremos:

- La caducidad de la licencia sin derecho a la indemnización.
- El Ayuntamiento impedirá el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubiesen irrogado.
- La pérdida de la fianza a que se refiere la garantía 2ª del Artº 30 de estas Ordenanzas (Artº 40.3.R.G.).

ARTº 32. ALINEACIONES OFICIALES.

Se define como alineación oficial, la línea que delimita la separación entre las diversas parcelas de Suelo Urbano y los espacios de dominio público.

Las alineaciones oficiales de este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano son los grafiados en el plano nº 7.

ARTº 33. RASANTES OFICIALES.

Se define como rasante la línea de una calle considerada en su inclinación respecto del plano horizontal. Las cotas que definen las rasantes están referidas al nivel del mar.

Son rasantes oficiales las señaladas en el plano nº7 de este presente Proyecto.

SUBCAPITULO 3.2. CONDICIONES DE USO.

ARTO 34. DEFINICION DE USOS.

Los usos quedan clasificados en tres grupos:

- Uso de vivienda.
- Uso de industria.
- Uso público.

ARTO 35. USO DE VIVIENDA.

Es el correspondiente a viviendas unifamiliares; se subdivide en:

- Vivienda Unifamiliar, cuya característica más importante es que tiene acceso independiente i exclusivo para cada vivienda desde el exterior.
- Vivienda Plurifamiliar, cuya característica más importante es que su acceso o parte de él es común a varias viviendas.

ARTO 36. USO DE INDUSTRIA.

Es el destinado a industrias, talleres y almacenes.

A tenor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre) y según los criterios que a continuación se exponen cabe distinguir las siguientes categorías:

1ª Categoría: Sin molestias para la vivienda. Son talleres prácticamente artesanos de trabajos hechos a mano o con máquinas que no produzcan ruidos y vibraciones, no teniendo los motores potencias superiores a 2 HP.

Caben en esta clasificación los garajes privados para los usuarios del edificio en los que no haya servicio de mantenimiento ni depósito de carburante. Su superficie máxima es de 150 m².

2ª Categoría: Son aquellas industrias que producen una molestia tolerable, sin producir excesivos ruidos (inferior a 45 db.), vibraciones, gases y olores desagradables, que no produzcan acumulación de tráfico y que la potencia de los motores no exceda de 6 HP.

Se admiten también garajes públicos hasta 50 vehículos, con servicio de mantenimiento pero no de carburantes.

3ª Categoría: Actividades molestas. Son las que presentan cierto grado de incomodidad y deben cumplir las siguientes limitaciones:

- Nivel sonoro máximo 55Db.
- Potencia máxima instalada 10 Hp.

ARTO 37. USO PUBLICO.

Comprende aquellos usos de trato directo al público.
Se divide en las siguientes clases:

1. Administrativos: - Oficinas públicas.
2. Comerciales: - Comercio de uso diario.
- Comercio especializado.
- Restaurantes, bares y cafeterías.
3. Comunicaciones y transportes: - Estafeta de correos.
- Central telegráfica.
- Central telefónica.
- Estación de autobuses.
4. Culturales: - Centros socio-culturales.
- Museos, salas de Exposiciones, Bibliotecas, etc.
5. Deportivos: - Centros deportivos.
- Pistas polideportivas.
- En general todo tipo de instalaciones deportivas para uso del municipio.
6. Enseñanza: - Centros de enseñanza laboral.
- Centros de E.U.P.
- Centros de E.G.B.
- Preescolar y parvulario.
7. Recreativos: - Salas de espectáculos.
- Salas de cine y video.
- Campos de ferias y verbenas.
8. Religiosos: - Iglesias y conventos.
- Anexos parroquiales de tipo cultural, apostólico, social.
9. Sanitario-Asistenciales: - Clínicas.
- Dispensarios.
- Consultorios.
- Casas de reposo y establecimientos psiquiátricos.
- Asilos y residencias similares.
- Guarderías infantiles.
10. Turístico-Residenciales: - Hoteles, hostales y pensiones.
- Moteles.
- Campings.

11. Varios:
- Parque de bomberos.
 - Servicio de limpieza.
 - Cuarteles militares.
 - Cementerio.

ARTO 38. USOS PERMITIDOS.

Dentro del Suelo Urbano de este municipio se permiten todos los usos señalados en los artículos 35, 36 y 37 de estas Ordenanzas con las limitaciones que se indican a continuación:

- Los usos de vivienda y público.- sin limitaciones.
- Uso industrial 1ª categoría.- solo en edificios de viviendas plurifamiliares en planta baja y en anexos a viviendas unifamiliares.
- Uso industrial 2ª categoría.- en edificios de viviendas plurifamiliares en planta baja, semisótano y naves interiores y en cualquier tipo de edificio independiente.
- Uso industrial 3ª categoría.- solo en edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle y rodeado de espacios libres, tolerándose una vivienda para el guarda.

ARTO 39. USOS NO PERMITIDOS.

No serán permitidos aquellos usos no especificados en los artículos 32, 33 y 34 de estas Ordenanzas para los terrenos incluidos dentro de la Delimitación de Suelo Urbano.

De una manera especial se prohíbe la nueva instalación de granjas del tipo que sea, o la ampliación de las y existentes dentro de la Delimitación del Suelo Urbano de este municipio, habiendo de cumplirse las Instrucciones y Normas para las Instalaciones de granjas dictadas por la Diputación General de Aragón con fecha 9 de Enero de 1.980.

SUBCAPITULO 3.3. EDIFICACION.

ARTO 40. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las edificaciones que se proyecten habrán de ajustarse a las alineaciones oficiales de las calles correspondientes grafadas en el plano nº 7, "Alineaciones y Rasantes".

Se admite retranqueo de la alineación oficial con la finalidad de mantener tipologías existentes que dejan el patio entre la fachada de la edificación y la alineación, debiendo construirse en ésta un cerramiento, de igual material que el edificio.

ARTO 41. RASANTES.

Las rasantes a adoptar para las diferentes calles habrán de ajustarse a las señaladas en el plano nº 7.

ARTO 42. SOLAR EDIFICABLE.

Dada la tipología y división catastral existente en el co, no se exige solar mínimo edificable.

ARTO 43. TIPOLOGIA DE MANZANA.

La edificación será siempre en manzana cerrada, pudiendo existir patios de manzana o parcela.

ARTO 44. OCUPACION MAXIMA DE SOLAR.

Se podrá construir hasta el 100% del solar siempre que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias señaladas en el subcapítulo 3.4. de estas Ordenanzas.

ARTO 45. ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.

Se fija la altura máxima edificable en 10 m. con un máximo de tres plantas incluida la baja (PB-2).

ARTO 46. FORMA DE MEDIR LA ALTURA MAXIMA.

En las calles de pendiente igual o inferior al 3%, la altura se medirá en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta. En calles con pendiente mayor del 3%, las construcciones se realizarán adaptándose al terreno mediante escalonamientos no superiores a la altura de una planta.

La altura en patios se medirá desde el suelo de la primera planta destinada a viviendas, hasta el forjado de la última planta.

ARTO 47. CIMIENTOS.

Los cimientos de los muros que linden con la vía pública, tendrán el paramento exterior coincidente con el de fachada, con una profundidad mínima de un metro. Por de bajo de esta profundidad se consentirán retallos hasta la parte de la calle que no excederán de 0,15 mts. en los primeros 3 mts. y de 0,20 mts. más por cada metro que se profundice.

Tratándose de muros de cerramiento, la profundidad mínima podrá reducirse a 0,50 mts. Los cimientos de los muros colindantes con otras propiedades, salvo en el caso de ser mancomunados, tendrán el paramento exterior coincidente con el límite de propiedad.

ARTO 48. SOTANOS.

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1,00 m. por encima del punto más alto de la rasante de la acera.

No se podrán edificar más de dos plantas destinadas a sótano, ni profundizarse más de 5 mts. contando desde la rasante oficial del terreno a la cara alta del forjado o solera más

profunda.

Todas las instalaciones incluidos los tanques de gasóleo, estarán dentro de los límites del terreno ocupado por el inmueble.

- Usos.

Los permitidos por la delimitación.

- Altura mínima.

La altura mínima será de 2,20 mts. libres medidos desde la cara baja de la jácena a la cara de la solera inferior cuando el uso sea el de estacionamiento, y de 2,40 mts. para cualquier otro uso permitido.

En ningún caso no se permitirá una altura inferior a 2 mts. causada por algún elemento aislado (instalaciones) en techo; el carácter de elemento aislado se define cuando la proyección de dichas instalaciones sobre el total de la superficie sea inferior al 10% de la misma.

- Accesos.

Mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos accesos con ascensores.

Sin perjuicio de lo regulado por los diversos reglamentos específicos en vigor y demás legislación aplicable, los accesos a los locales de sótano tendrán una anchura mínima a 0,30 mts. por cada 100 m² o fracción de superficie.

En todo caso el número mínimo de accesos será de uno con una anchura mínima de 0,80 mts.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-81 sobre vías de evacuación.

ARTO 49. SEMISOTANOS.

Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a 1 m. o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera frente a la fachada, y su suelo se halle a más de 0,60 mts. por debajo de la misma en el mismo lugar.

- Usos.

Los permitidos por la Delimitación.

- Altura mínima.

La altura mínima será de 2,20 mts. libres, medidos desde la cara baja de la jácena a la cara alta del forjado inferior para uso de estacionamiento, y 2,40 mts. para cualquier otro uso permitido.

- Accesos.

Mediante escaleras o rampas, pudiendo completar estos accesos con ascensores.

Se estará a lo dispuesto en el Artº 48.3.

ARTO 50. PLANTA BAJA.

Se entiende por planta baja, los locales cuyo pavimento se

encuentre al nivel de la rasante de acera o a 0,60 mts. como máximo por debajo de ésta en su punto más alto o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma.

- Usos.

Los permitidos por la Delimitación.

- Altura mínima.

Uso de vivienda:

- * Será de 2,40 mts. libres medidos desde la cara alta del forjado inferior a la cara baja del forjado superior.
- * En todo caso su pavimento estará 1 m. sobre la rasante oficial del terreno en las piezas que den frente a la vía pública.

Otros usos:

- * Será de 3 mts. libres medidos desde la cara alta del forjado inferior a la cara baja del forjado superior.

- Accesos.

Mediante escaleras o rampas.

El número mínimo de accesos será de uno con una anchura mínima de 1 m.

En general los accesos tendrán una anchura mínima de 0,30 mts. por cada 100 m² o fracción de superficie.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-81 sobre vías de evacuación.

Los accesos públicos para otros usos distintos de viviendas serán independientes de los accesos a éstas.

ARTO 51. ENTREPLANTAS.

En los locales de planta baja y semisótano podrán construirse entreplantas a cota superior a la rasante.

- Usos.

Los permitidos por la Delimitación.

- Altura mínima.

Se estará a lo dispuesto en el Artº 50.2., siempre que su uso precise la libre circulación de personas. En caso contrario se establece una altura mínima de 2,20 mts.

- Accesos.

Se estará a lo dispuesto en el Artº 50.3.

- Superficie máxima.

La superficie máxima ocupada por la entreplanta será el 60% de la superficie del local de planta baja a que pertenece. Esta superficie máxima podrá ser del 100% cuando el uso de la planta baja y entreplanta sea el garaje, y sea inscrito en el registro de la propiedad como tal uso.

ARTO 52. PORCHES.

Se considera porche la planta baja situada a la misma rasante de la acera e incorporada a la misma, destinado a uso público ocupando la totalidad de la fachada y con una profundidad mínima de 3 mts. libres de paso y máxima de 5 mts. totales.

La altura será como mínimo la establecida para el arranque de vuelos (3 mts.).

Los porches solo podrán establecerse en lados completos de manzanas con igual anchura, precisando la conformidad de todos los propietarios afectados. Tendrán una compensación de 1,20 veces la superficie del porche.

ARTO 53. PLANTAS ALZADAS.

Son aquellas cuyo pavimento se encuentra a una altura mínima de 3 mts. sobre la rasante de la acera, situándose por encima de la planta baja.

- Usos.

Los que establece el Plan.

- Altura mínima.

La altura libre media entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado superior será de 2,40 mts.

Se permite la colocación de cielorraso en una superficie equivalente al 25% de la planta dejando una altura libre de 2,20 mts.

- Accesos.

Desde la vía pública mediante escaleras o rampas, que cumplirán con lo que se establece.

ARTO 54. PATIOS.

Patio cerrado interior es aquel que tiene su perímetro ocupado por su edificación.

Estos patios serán de tal forma que puede inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a $1/3$ de la altura del patio.

La dimensión mínima en cualquier caso será de 3 mts.

No se permiten patios abiertos a fachadas, a excepción de los resultantes como consecuencia de la aprobación de estudios de detalle que abarquen manzanas completas.

- Patios mancomunados.

Se podrán establecer mancomunidades de patios mediante documento público inscrito en el Registro de la Propiedad. Estos patios deberán cumplir las prescripciones anteriores relativas a patios.

- Vuelos en patios.

Ver Arto 55.4.

ARTO 55. SALIENTES Y VUELOS.

Se permitirán vuelos siempre que su arranque esté a 3,00 mts. sobre la rasante de la acera pública (y en su defecto de la rasante oficial) como mínimo y que cumplan los puntos siguientes:

1. Balcones y marquesinas.

Se permitirán los siguientes vuelos en función de los anchos de las calles y plazas a que den frente.

- Calles y plazas de igual o menor de 3,00 mts. no se permiten.

- Calles y plazas de más de 3,00 mts. El 10% del ancho de la calle o plaza con un máximo de 0,80 mts.

Longitud de vuelos: 0,30 m²/ml. de fachada.

Entre dos balcones, o de un balcón hasta la medianera, existirá como mínimo una distancia igual al vuelo.

Lo mismo ocurrirá entre balcones y miradores prohibiéndose terminantemente su desarrollo continuo.

2. Miradores.

No se admiten en calles de menos de 8,00 mts.

En calles de más de 8,00 mts. se permite hasta un vuelo máximo de 0,80 mts.

Los miradores habrán de separarse de la medianería una longitud igual al vuelo siendo el resto de su longitud libre.

3. Aleros.

Se admiten iguales vuelos que para los balcones y miradores con la diferencia que en calles de igual o menos de 3,00 mts. se admitirán hasta un máximo de 0,30 mts. En caso de balcones o miradores, el alero podrá superar en 0,30 el vuelo de aquellos. Su longitud podrá ocupar todo el frente de la fachada.

4. Vuelos en patios.

Se admiten en las mismas condiciones establecidas anteriormente, y siempre que no se reduzcan las dimensiones mínimas de éstos.

ARTO 56. TRATAMIENTO DE MEDIANILES AL DESCUBIERTO.

En aquellas manzanas en que la aplicación de las presentes Ordenanzas pudiera dar lugar a la aparición de medianiles al descubierto producidos por edificaciones ya existentes, se requerirá a sus propietarios para su adecentamiento y ornato de acuerdo con lo establecido en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo.

En el caso de estudios de detalle que produzcan la aparición de medianiles al descubierto de otras propiedades, en los mismos se preverá el tratamiento de estos medianiles, siendo a cargo de los promotores del estudio de detalle la realización de las obras.

SUBCAPITULO 3.4. COMODIDAD E HIGIENE

3.4.1. VIVIENDAS.

ARTO 57. CARACTERISTICAS GENERALES.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones al menos en una longitud de 3 mts. de la pieza habitable destinada a estancia.

- Que de frente a calle o plaza
- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle o plaza siempre que verifique:
 - * Que tenga su fachada paralela a la abertura.
 - * Que la abertura sea como mínimo de 6 mts. de anchura.
 - * Que la profundidad sea igual o menor de vez y media la anchura.

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, aún dotándolas de patio inglés. Solamente se admitirán en plantas bajas cuyo suelo esté a una cota de +0,17 mts. sobre la rasante.

Programa mínimo:

Toda vivienda contará de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha.

Dimensiones mínimas:

La superficie de las piezas vivideras se ajustará a lo establecido en la Legislación Vigente sobre Viviendas de Protección Oficial.

ARTO 58. AISLAMIENTOS.

En relación al aislamiento térmico se estará a lo dispuesto en la NBE-CT-79.

En cuanto al aislamiento acústico se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-81.

ARTO 59. VENTILACION E ILUMINACION.

Toda pieza habitable tendrá iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros y en los baños o aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio de chimeneas de ventilación que aseguren la renovación del aire y cumplan lo establecido a continuación:

Se admiten las chimeneas de ventilación con colector general y conductos independientes siempre que reúnan las condiciones siguientes:

1. Todos los conductores (colectores e individuales) deberán ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales combustibles.
2. La sección mínima del conducto del colector debe ser de 40 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
3. La longitud mínima del conducto individual, desde la toma hasta su desembocadura en el colector general, debe ser de 2 mts.
4. El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local, cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
5. La relación entre ambos lados del colector, caso de sección rectangular, así como los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5.
6. El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,00 mts. como mínimo.
7. Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo situada a 20 cms. por encima del pavimento.
8. La salida debe prolongarse 0,60 mts. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8,00 mts.
9. Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro de las chimeneas.
10. A un mismo colector no acometerán conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

ARTO 60. ACCESOS A VIVIENDAS Y NORMATIVA DE INCENDIOS.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-81 sobre vías de evacuación.

Caso de ser escalera interior de una vivienda, la anchura mínima será de 8,00 mts. en viviendas plurifamiliares el mínimo será de 1,00 m., cumpliéndose en cualquier caso las exigencias de la Norma NBE-CPI-81.

Esta Norma sobre prevención de incendios será de obligado cumplimiento en todo el término municipal.

Los peldaños tenderán a mantener la relación:

$$2T + H : 63$$

T: Tabica.

H: Huella.

con las siguientes limitaciones:

Huella mínima: 28 cm.

Tabica máxima: 18,50 cm.

Tabica mínima: 13,00 cm.

La anchura mínima de rellanos será la de escalera. En rellanos de acceso a vivienda, esta anchura mínima será de 1,20 mts.

Las escaleras, salvo las situadas bajo rasante, deberán disponer de ventilación natural y directa al exterior con al menos 1 m² de hueco por planta.

Esta ventilación o iluminación podrá conseguirse mediante un único hueco de superficie equivalente y situado en la cubierta correspondiente a la caja de escalera.

Rampas: dimensión mínima igual que en escaleras y pendiente máxima del 8%.

3.4.2. COMERCIO Y OFICINAS.

ARTO 61. AISLAMIENTO.

En relación al aislamiento térmico se estará a lo dispuesto en la NBE-CT-79.

En cuanto al aislamiento acústico se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-81.

ARTO 62. VENTILACION E ILUMINACION.

En oficinas se estará a lo especificado para viviendas salvo que existan instalaciones especiales que garanticen mejores condiciones.

Los locales destinados a comercio han de estar dotados de ventilación e iluminación natural o artificial.

La ventilación natural ha de establecerse por huecos de fachada a vía pública, a espacios libres, a patios de manzana o patios de parcela con superficie no menor de 1/10 de la superficie de la totalidad de los locales utilizados para el público y los que exijan permanencia continuada del personal de

dependencia o guardia del comercio. De no reunir el local las condiciones fijadas en el párrafo anterior, se exigirá la ventilación e iluminación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y sometida a comprobación de perfecto funcionamiento con requisito indispensable para obtener el permiso de apertura del local, pudiendo ser revisado en cualquier momento después de ella para comprobar su buen funcionamiento, debiéndose garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local salvo en sótano, que deberán ser como mínimo dos renovaciones a la hora.

Los locales destinados al almacenamiento de mercancías, sin permanencia constante del personal, deberán dotarse de ventilación que los ponga en comunicación con el exterior, o por medios de conductos con renovación de aire natural o artificial.

Como norma general independientemente de lo señalado anteriormente, en edificios de viviendas se bajan las chimeneas de ventilación hasta el techo de planta baja, dejando un conducto cada 80 m² de local.

ARTO 63. SERVICIOS SANITARIOS.

Los locales destinados a oficinas o comercios estarán dotados de servicios sanitarios de forma que no tengan acceso directo desde los locales de trabajo, sino que exista un paso o local interpuesto, que podrá utilizarse para la colocación de lavabos.

En cuanto a su número y distribución se estará a lo que establece el Reglamento de Seguridad e Higiene en el trabajo.

En todo caso serán independientes para ambos sexos, con una previsión mínima de un lavabo y un inodoro, con una superficie mínima de 2 m².

ARTO 64. ACCESOS.

Cumplirán las condiciones generales de evacuación establecidas en la NBE-CPI-81.

La dimensión de las puertas igualmente cumplirán las condiciones generales de evacuación, y en todo caso tendrán una anchura mínima de 1 m. abriendo siempre hacia el exterior, sin invadir la vía o espacio público, así como los pasos de circulación.

ARTO 65. ALTURAS.

Se estará a lo dispuesto en el subcapítulo 3.3. en relación con las plantas que ocupen.

3.4.3. LOCALES INDUSTRIALES.

ARTO 66. CONDICIONES.

Los locales industriales cuyo uso no está permitido por

estas Ordenanzas deberán tener una superficie mínima de 3 m² y cubicación de 9 m³ por cada puesto de trabajo.

Dispondrán de aseos independientes para cada sexo, salvo que se demuestre en la solicitud de la licencia que la industria en cuestión, va a tener trabajadores de un solo sexo.

Cumplirán la Norma Básica NBE-CPI-81, sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

3.4.4. LOCALES DE USO PUBLICO.

ARTO 67. CONDICIONES.

En los locales de uso público definido en el Artº 37 de las presentes Ordenanzas, se deberá asegurar la superficie y cubicación que su destino requiera.

Para los empleados se deberá disponer aseos diferentes para cada sexo, con entrada independiente del local de venta, salvo que se de la circunstancia expuesta en el 2º párrafo del artículo anterior.

Igualmente tendrán especial cuidado en el cumplimiento de la Norma NBE-CPI-81, sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

3.4.5. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

ARTO 68. SERVICIOS SANITARIOS.

Todos los retretes serán de tipo inodoro con sifón sencillo, la taza será de material impermeable y su superficie estará vidriada interiormente. Cada retrete estará provisto de un aparato de descarga de 10 lts. de capacidad mínimo. Se permiten fluómetros.

ARTO 69. NORMAS GENERALES DE EVACUACION.

En las zonas cubiertas por los servicios municipales se estará a lo siguiente:

1. La arqueta de registro principal será sifónica, siempre que no desaparezca la posibilidad de limpieza del ramal de acometida exterior, se ubicará inexcusablemente adosada al zócalo o cimiento de la fachada en el ingreso general o accesorio del edificio o en lugar abierto al uso no privado, siempre en el interior de la propiedad privada. La tapa será practicable y hermética en su cierre.
2. Cuando no sea posible la diferencia de altura necesaria para su desarrollo con evacuación por gravedad de las aguas residuales o pluviales, deberá establecerse un sistema mecánico de elevación de residuales y pluviales, siempre dentro de la propiedad privada y bajo la responsabilidad exclusiva de ésta.

3. En los edificios ya construidos y en explotación, en los que el funcionamiento de la evacuación de las aguas residuales y pluviales fuera anómalo, deberán ejecutarse las medidas precisas de adaptación a lo señalado por las Normas Técnicas del Servicio, salvo que fuera posible modificar favorablemente las características y profundidad de las alcantarillas generales.
Las modificaciones precisas serán a cuenta de los interesados.
4. Cuando por necesidades generales, favorablemente estimuladas por el Ayuntamiento, hubiera precisión de modificar la ubicación o características de la red municipal, el traslado de las acometidas y, en su caso, la modificación precisa de la red interior del edificio será cuenta y cargo de los interesados.

En las zonas no cubiertas por los servicios municipales o municipalizados de saneamiento, en que las aguas residuales hubieran de verter en pozos absorbentes, deberá ser precisa, antes de la eliminación por filtración, una licuación y transformación de las materias de las aguas residuales en fosas sépticas con una depuración biológica de garantía suficiente en el orden sanitario. los pozos absorbentes se separarán siempre como mínimo 3 mts. de las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños y perjuicios a terceras.

La inutilización y supresión de pozos absorbentes se efectuará cegándolos, previa adecuada desinfección sanitaria.

ARTO 70. ACOMETIDA AL ALCANTARILLADO.

En toda construcción nueva deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias o pluviales, sin cuyo requisito no se concederá licencia para alquilarla o venderla, ni podrá ser habitada.

Cada finca podrá tener su red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo dueño, no consintiéndose al establecimiento de servidumbre de una finca a otra.

En las calles donde exista más de una alcantarilla oficial se ejecutarán las acometidas a las que en cada caso señale el Ayuntamiento a través de los servicios técnicos. Por necesidades urbanísticas generales o por causa de fuerza mayor, el Ayuntamiento podrá disponer el traslado de acometida a otra alcantarilla, sea existente o de nuevo establecimiento, a cargo de la propiedad del inmueble afectado, ejecutando por las brigadas municipales o por terceros el cambio citado si no hubiera sido cumplimentado por la propiedad directamente en el plazo de un mes, y pasando aquella al cargo correspondiente.

Como principio general, no deberá autorizarse la construcción de más de una acometida a la alcantarilla general para cada finca desde el pozo del registro, únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, siempre que la índole

de la construcción y su superficie lo exijan. Solo en el caso de que el propietario de la finca por necesidades impuestas por la distribución de la misma, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales y siempre que la distancia entre dos acometidas sea superior a 15 mts.

ARTO 71. RAMAL PRINCIPAL DE ACOMETIDA.

La tubería principal de evacuación que enlaza la arqueta de registro principal con la alcantarilla oficial deberá ser tubo de gres, figrocemento especial, hormigón vibrado o comprimido y en general, cualquier otro material expresamente aceptado por los servicios técnicos municipales que cumplan las condiciones de ser impermeables, bien calibrados e inatacables por los ácidos. El diámetro interior de los tubos no excederá normalmente de 15 cm., pero podrá aceptarse con justificación especial diámetros mayores, sin que excedan en ningún caso en su diámetro de la medida correspondiente a la mitad del diámetro circular interior inscriptible en la alcantarilla general, incrementando el resultado en 5 cm.

La colocación y uniones de los tubos serán de acuerdo con las Normas Técnicas Municipales del Servicio.

El ramal de la acometida se dispondrá con una inclinación uniforme de tres centímetros por metro como mínimo.

Siempre que la cota de la alcantarilla oficial en relación con la planta inferior a desaguar obligue a colocar la acometida con una inclinación inferior a la señalada del tres por ciento, se dispondrá en el origen o punto más alto del ramal, un depósito de descarga automática de quinientos litros como mínimo.

La dirección del ramal de acometida será absolutamente rectilínea y perpendicular a la de la alcantarilla oficial de la calle; excepcionalmente por razones especiales, se admitirá previa autorización expresa, el que la acometida forme ángulo obtuso con el sentido de las agujas abajo de la alcantarilla oficial, no pudiendo nunca ser agudo con dicho ángulo.

El asiento del tubo deberá hacerse sobre una cuna de hormigón cuya base tenga una anchura igual por lo menos, a dos veces el diámetro interior del tubo. En circunstancias especiales de profundidad reducida o cuando así lo requieran los Servicios Técnicos Municipales podrá exigirse la protección superior de los tubos, envolviendo éstos sobre la cuna de hormigón con este mismo material para conseguir un refuerzo suficiente.

Cuando no se exija este refuerzo, la tubería deberá cubrirse en todo el ancho de la zanja con una capa de arena de 30 cms. de espesor mínimo sobre la generatriz superior.

En todo caso deberá atenerse la instalación a lo que disponga el Servicio Municipal correspondiente, como descripción para dar licencia, de acuerdo con los Reglamentos y Normas Técnicas del Servicio.

ARTO 72. VENTILACION DE BAJANTES.

Todos los desagües de aguas fecales, retretes y urinarios, así como aquellas que tengan que dar salida a grandes cantidades de agua, estarán dotados de sistemas de ventilación.

ARTO 73. RED VERTICAL DE SANEAMIENTO.

Las tuberías de bajada destinadas a conducir las aguas fecales serán de gres, fibrocemento sanitario u otros materiales análogos, impermeables a líquidos y gases y de superficie interior lisa.

Todas las juntas han de ser absolutamente herméticas y sin rebabas interiores.

Las dimensiones de todas las tuberías de bajada serán proporcionales al volumen de las materias a evacuar y serán, en lo posible, verticales, no pudiendo en todo caso, separarse más de 30 grados de ella. Su diámetro no deberá ser inferior a 8 cms. ni superior a 15 cms. salvo en casos especiales debidamente justificados.

Las uniones de los desagües de los diferentes servicios y aparatos sanitarios con las tuberías de bajada, tendrán sección suficiente para una evacuación rápida y completa, y el injerto se hará forzosamente mediante piezas especiales. Estas tuberías de unión de los servicios con la de bajada tendrán la mayor inclinación posible, procurándose que no sea inferior a 45 grados en ningún tramo.

ARTO 74. RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO.

La red de evacuación de toda finca urbana se compondrá de dos partes:

1. De un ramal principal de acometida que conduzca todas las aguas pluviales y residuales directamente desde un pozo arqueta de registro principal o terminal a la alcantarilla o colector oficial de cualquiera de las calles en que se encuentra situada como confrontante la finca.
2. Del ramal o ramales secundarios que sean precisos para conducir las aguas pluviales residuales hasta el pozo o arqueta de registro principal y terminal antes citado.

Si por necesidades de la construcción fuese preciso acometer diversos ramales tubulares directamente al pozo o arqueta de registro principal y terminal, se hará por medio de una pieza especial que lleve todos los injertos necesarios para recibir los ramales secundarios.

La pendiente mínima será del 1,5% e irá por debajo de la red de distribución de agua.

ARTO 75. PRESCRIPCIONES RELATIVAS A BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES.

Las bajadas de aguas pluviales no sobresaldrán de la línea de fachada en toda la anchura de la planta baja, en la que es-

tarán protegidas contra las posibles roturas o desperfectos. En las calles con alcantarillado es obligatorio verter las aguas pluviales a la alcantarilla. En las calles que carezcan de alcantarilla se verterán las aguas pluviales de cubiertas, terrazas y patios por debajo de las aceras, no permitiéndose más que una salida de aguas pluviales por cada doce metros de acera.

En ningún caso se hará el vertido de aguas pluviales sobre la acera pública.

Las bajadas de aguas pluviales que existan actualmente y no se ajusten a las prescripciones de estas Ordenanzas, se adaptarán a ellas durante la ejecución de las primeras obras a realizar en cada finca. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá exigir la realización de las obras de adaptación de la evacuación de pluviales según las prescripciones de estas Ordenanzas y en un plazo determinado.

Queda absolutamente prohibido acometer las bajadas de aguas pluviales a fosas sépticas.

No se permitirá arrojar aguas usadas, residuos o inmundicias en los canales o bajadas de aguas pluviales, y acometer a ellas las procedentes de los servicios restantes de las fincas

ARTO 76. FOSAS SEPTICAS Y FILTROS BACTERIANOS.

Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros y minas filtrantes, y en general todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajusten a las presentes Ordenanzas, por ser contrario a cuanto dispone la Ley del Suelo, salvo en terreno no urbanizable.

3.4.6. EVACUACION DE HUMOS Y GASES.

ARTO 77. EVACUACION DE HUMOS.

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevadas por conductos apropiados hasta una cierta altura, la cual vendrá determinada por una clase de hogar, elevación de las construcciones próximas y distancias a ellas que se fijan a continuación:

Los conductos de humos se clasificarán en las tres categorías siguientes:

1. Los correspondientes a chimeneas, estufas y cocinas de uso doméstico individual.
2. Los pertenecientes a estufas y cocinas de uso colectivo y a calderas de calefacción central para una sola vivienda.
3. Los de calderas de calefacción central colectiva y quemadores de basuras.

Todo conducto de chimenea deberá salir verticalmente por la azotea o el tejado y elevarse su salida de humos sobre la

cubierta exterior del edificio, en aquel punto en la medida que a continuación se indica:

- Categorías A y B: Seguirán las prescripciones técnicas de la Norma NTE-ISH-1974.
- Categoría C: Para estos conductos regirán las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con las Ordenanzas que indique el Reglamento de Industria.

De producirse variación en las alturas, distancias o categorías fijadas, sea quien fuere el que las realizase, siempre que la misma se efectue con al debida autorización municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior vendrá obligado a modificarla para adaptarlo a la nueva situación de hecho que se produjera por cuenta por cuenta y cargo del que las originara.

ARTO 78. PREVENCIONES COMUNES.

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las parcelas medianeras, deberá separarse de ellas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humo, efectuando dicha limpieza siempre que fuere necesario y obligatoriamente una vez al año.

ARTO 79. EVACUACION DE GASES.

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales, construídas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice el perfecto funcionamiento. Igualmente deberá existir en estas piezas un extractor de humo conectado a la acometida individual.

SUBCAPITULO 3.5. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

3.5.1. GENERALIDADES.

ARTO 80. VALLAS.

En todos los solares sin edificar se construirán vallas de cerramiento, con tratamiento uniforme el tipo será igual para todos los solares, y será determinado por el Ayuntamiento en los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General; el Ayuntamiento igualmente establecerá los plazos en los que deberán ser vallados los solares.

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con unavalla de elementos prefabricados o de ladrillos; la apariencia será vistosa.

El máximo espacio que podrá ocuparse con la valla será de 1,5 mts. desde la línea de fachada, en todo caso en la acera se dejará siempre 0,60 mts. para paso.

En los casos en que no se puedan aplicar estas condiciones, el Ayuntamiento fijará la situación de las vallas de forma que su colocación no impida el tránsito peatonal o rodado.

ARTO 81. COLOCACION DE MATERIALES DURANTE LAS OBRAS.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra cuando no fuera posible la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

ARTO 82. ACCESO A LA CUBIERTA.

En todas las construcciones se preverá el acceso a la cubierta desde el interior de las mismas.

ARTO 83. ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.

Cumplirán lo establecido en el Pliego General de Condiciones de la Edificación de la Dirección General de Arquitectura.

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

Los aparatos de ascensión de materiales solo se podrán situar en el interior de la casa o solar, o dentro de la valla de prevención, salvo casos especiales o con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres gruas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública ni sobre los terrenos de dominio público, salvo autorización concreta.

ARTO 84. APUNTALAMIENTOS.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo dirección facultativa, debiendo procurarse que no se produzca afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes del tránsito.

ARTO 85. LINEAS DE ALTA TENSION.

En las zonas afectadas por las líneas de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea de forma reglamentaria. A tal efecto el Ayuntamiento solicitará informe de la Jefatura de Obras Públicas en relación con el paso de dichas líneas y superficie de terrenos que afectan.

ARTO 86. PARARRAYOS.

Será de aplicación la Norma NTE-IPP.

3.5.2. EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS.

ARTO 87. CONDICIONES DE EDIFICIO RUINOSO.

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

Se declarará en estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- Daño no reparable por medios técnicamente por medios normales.
- Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrá de lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojamiento de sus ocupantes.

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

ARTO 88. EXPEDIENTE DE RUINA.

De conformidad con lo dispuesto en el Artº 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, la declaración se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes y de oficio.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso por parte del propietario, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e indicarán el nombre de los inquilinos y arrendatarios, así como el de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera.

Los técnicos municipales y sus auxiliares están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinoso. Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso por parte del propietario se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

1. Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e indicarán el nombre de los inquilinos y arrendatarios, así como el de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera.
2. Se procederá a la apertura de expediente contradictorio de ruina a la vista de la solicitud presentada.

3. El Ayuntamiento citará y dará vista en el expediente a otros propietarios si los hubiere, inquilinos y arrendatarios del inmueble que se desarrolle sobre el solar afectado por el expediente aunque su acceso sea por inmueble distinto.
4. En el plazo de quince días, una vez recibida la comunicación, los afectados podrán hacer cuantas manifestaciones consideren necesarias pudiendo estar asistidos por técnico competente si así lo consideran oportuno.
5. Concluido el plazo de alegaciones, el arquitecto municipal emitirá dictamen en el plazo de 10 días. Este dictamen contendrá los elementos técnicos y será suficientemente comprensivo para dictar el acuerdo final.
6. Con el informe municipal queda el expediente preparado para su resolución, que efectuará el Ayuntamiento a la vista de la propuesta técnica y de lo expresado en las alegaciones de propietarios e inquilinos.
7. Cuando en el expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinoso y si solo desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

ARTO 89. RUINA INMINENTE.

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

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

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia podrá ordenar que se haga a costa del propietario.

3.5.3. DEMOLICIONES.

ARTO 90. GENERALIDADES.

De los derribos se dará previo conocimiento a la autoridad municipal solicitando licencia.

Antes de proceder al derribo del edificio, especialmente

si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correspondiente correrá a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

ARTO 91. HORAS DE TRABAJO.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en la concesión de licencia, exceptuándose el de la parte inferior del edificio, que podrá practicarse en todas horas mientras no se trate de paredes que den a patios comunes.

No obstante, se permitirá el derribo de fachadas y patios comunes durante las horas ordinarias si existiese una cerca de precaución que las cubriese completamente.

ARTO 92. ESCOMBROS.

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

Los escombros procedentes de cualquier obra se transportarán a los vertederos debidamente autorizados en vehículos cubiertos para evitar el derramamiento y producción del polvo.

3.5.4. APEOS.

ARTO 93. GENERALIDADES.

Cuando el edificio se halla ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores de la misma, de las fincas colindantes o de los transeuntes.

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

ARTO 94. OBLIGACION DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE ELEMENTOS DE APEO

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

ARTO 95. EJECUCION DE OBRAS POR EL AYUNTAMIENTO.

Si los propietarios no se atemperan al cumplimiento de los decretos de la Alcaldía originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento mediante la ejecución forzosa a llevarlos a efectos en el término de cuarenta y ocho horas, una vez evacuado el informe penicial definitivo y reintegrándose por la vía de apremio en su caso, con las rentas o el producto de la venta de los edificios de los gastos que se le originen, caso de que el propietario se negase a satisfacerlo.

ARTO 96. APEOS URGENTES.

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

SUBCAPITULO 3.6. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Las instalaciones que no se mencionan y que no existan, cumplirán lo aquí establecido en el momento de su creación.

3.6.1. EMISIONES A LA ATMOSFERA.

ARTO 97. Todas las industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular, que en la actualidad es la siguiente:

- Ley 38/1.972 (B.O.E. de 26.12.72) de Protección del Ambiente Atmosférico, que establece las líneas generales de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.
- Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo (B.O.E. del 22.4.75) que desarrolla la ley anterior.

3.6.2. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.

ARTO 98. En relación a los afluentes líquidos de las actividades industriales recogidos en las redes municipales de saneamiento, será necesario redactar una Ordenanza que recoja las condiciones que deben cumplir los afluentes industriales para ser recogidos en las redes de saneamiento municipal, con el fin de evitar los siguientes efectos perturbadores:

1. Ataques a la integridad física de las canalizaciones e instalaciones de la Red de Alcantarillado, e impedimentos a su función evacuadora de aguas residuales.

2. Dificultades en el mantenimiento de la Red o Planta depuradora por creación de condiciones penosas, peligrosas o tóxicas para el personal encargado del mismo.
3. Reducción de la eficiencia de las operaciones y procesos de tratamientos de aguas residuales y fangos, empleados en la Planta Depuradora.
4. Inconvenientes en la disposición final en el medio ambiente receptor, o usos posteriores, de las aguas depuradas y los fangos residuales del tratamiento.

ARTO 99. En tanto se establece la mencionada Ordenanza, se establecen las siguientes normas:

1. De carácter general.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacciones con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en la instalación de Saneamiento:

- ~~Formación de mezclas inflamables y explosivas.~~
- Efectos corrosivos sobre los materiales constructores de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales, nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impiden o dificultan el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de Saneamiento.
- Dificultades y perturbaciones de la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de aguas residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depuradora previstos.

2. Específicas.

Todos los vertidos de la red de alcantarillado deben ajustarse en su composición y características a las siguientes condiciones:

- Ausencia total de gasolinas, nafta, petróleo y productos

intermedios de destilación, benceno, tolueno, xileno y de cualquier otro disolvente o líquido orgánico, inmiscible en agua y combustible o inflamable.

- Ausencia total de carburo cálcico de otras sustancias sólidas potencialmente peligrosas como: hidruros, peróxidos cloratos, percloratos, bromatos, etc.
- PH comprendido entre 6 y 10.
- Temperatura máxima 30°C.

3.6.3. RUIDOS.

ARTº 100. Sin perjuicio de las Ordenanzas establecidas para las áreas residenciales, en aquellos casos no reglamentadas específicamente, se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los límites siguientes:

En bandas de 125 a 150 Hz. 92 dB.
En bandas de 500 a 1.000 Hz. 85 dB.
En bandas de 2.000 a 4.000 Hz. 80 dB.

Estos ruidos se medirán en el interior de los locales de trabajo a un metro de medianerías y huecos. En todo caso el máximo nivel permitido medido en el exterior a 7 mts. del edificio, será de 70 dB. (A), desde las 8 a las 22 horas y 55 dB (A) desde las 22 a las 8 horas.

Será de aplicación la Norma Básica NBE-CA-81 para las condiciones acústicas de los edificios.

SUBCAPITULO 3.7. CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA.

3.7.1. RED VIARIAS.

ARTº 101. COMPOSICION.

Componen la red viaria los siguientes elementos:

- Carretera comarcal C-1.310 de Fraga a Huesca.
- Carretera local L-861 de Caspe a Selgua.
- Red de caminos agrícolas.

ARTº 102. ZONAS DE PROTECCION DE CARRETERAS.

Las distancias se miden entre el eje de la carretera y el lindero de la propiedad, y serán tal como se señalan en el plano de alineaciones. Fuera de las medidas reflejadas en dicho plano, tanto en la carretera C-1.310 como en la L-861, se construirá a 21 mts. del eje.

3.7.2. ABASTECIMIENTO.

ARTº 103. DOTACIONES Y CONDICIONES TECNICAS.

Para el cálculo y distribución de agua en las redes municipales se considerarán las dotaciones y condiciones técnicas establecidas en las Normas NTE y otras prescripciones del MOPU.

ARTº 104. CALIDAD DE LAS AGUAS.

El agua corresponderá a la calificación de potable de acuerdo con las Normas de la Dirección General de Sanidad.

En el caso de planes parciales, proyectos de urbanización y actuaciones en Suelo Urbano, la procedencia de las aguas será en todo caso la red municipal.

3.7.3. SANEAMIENTO

ARTº 105. DOTACIONES Y CONDICIONES TECNICAS.

Para el cálculo y distribución de las redes se estará a lo que disponen las Normas NTE y demás prescripciones del MOPU.

3.7.4. ELECTRICIDAD.

ARTº 106. DOTACIONES Y CONDICIONES TECNICAS.

El suministro de energía eléctrica se efectuará con arreglo a las dotaciones y condiciones técnicas previstas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 20-IX-1973 e Instrucciones Complementarias.

ARTº 107. CANALIZACIONES SUBTERRANEAS.

Las redes de AT y NT en zonas urbanas se resolverán con canalizaciones subterráneas.

ARTº 108. CENTROS DE TRANSFORMACION.

Se prohíben los centros de transformación intemperie dentro del Suelo Urbano. En estos casos se adoptarán centros de transformación interiores, que deben quedar integrados dentro de la edificación.

SUBCAPITULO 3.8. CONDICIONES ESTETICAS.

ARTº 109. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA.

Todo edificio de nueva planta se ajustará a los criterios generales de la arquitectura popular de Ontiñena. Estos cri-

terios especiales de volumen, de composición, etc., no limitarán en ningún momento los materiales salvo en los aspectos que se recogen en el Artº 111.

No se admitirán arquitecturas propias de otras regiones o países, ni edificios de viviendas colectivas por agregación de parcelas, que deformen la estructura urbanística existente.

ARTº 110. COMPOSICION DE HUECOS EN FACHADAS.

Se mantendrá la composición de huecos habitual hoy día: alargados y verticales en planta baja y primer piso y alargados verticales o cuadrados en segunda planta.

ARTº 111. MATERIALES.

Se admiten todos los materiales salvo los reseñados a continuación. Se deja al buen criterio del proyectista la utilización de materiales no tradicionales, si bien con las limitaciones de color similares a las indicadas en los materiales prohibidos:

- Fachadas: Se aconsejan revocos en colores blanco o claros, piedra de la zona, ladrillo de color claro y en general, materiales de tonos suaves. Se prohíben los materiales y revocos de colores oscuros.
- Cubiertas: Se aconsejan cubiertas inclinadas con pendientes similares a las existentes, y con teja en tonos ocres claros. Se prohíben las tejas en tonos oscuros y especialmente la teja de hormigón en color negro y la pizarra.
- Carpintería: Se admite cualquier carpintería.

ARTº 112. MEDIANERAS Y CUERPOS SOBRE CUBIERTA.

Las paredes medianeras visibles por distinta altura de edificios contiguos o cualquier elemento por encima de la cubierta (chimeneas, cajas de escalera, etc.) deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Además de lo señalado en el párrafo anterior, se exigirá que estos volúmenes auxiliares sobre cubierta queden integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

ARTº 113. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

En los edificios existentes, en los que se pretenda modificar su uso o actualizar su estructura se rescatará la composición original de fachada allí donde haya sido modificada, fundamentalmente en lo que se refiere a los huecos.

Por otra parte, si aparecieran elementos arqueológicos en cualquier terreno o elementos arquitectónicos de interés, el

propietario está obligado a la comunicación del caso a los Servicios Técnicos de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, a través de la Diputación General de Aragón, y a no producir deterioro en los mismos bajo pena y responsabilidades que la Ley determina en su caso.

ARTO 114. EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERES O AMBIENTALES.

Se consideran edificios de interés: (ver plano nº 6)

- Iglesia.
- Casa Estrada.
- Fachada casa del Juicio.
- Casa de María de Garrilla.
- Convento de Carmelitas
- Casa "El Chorcho".
- Casa "El Zapatero".
- Casa "Cupido".

Se recomienda no realizar en ellos otras obras que las que se puedan incluir en alguno de los siguientes puntos:

1. Modificar el uso dentro de los permitidos en el Artº 38 de estas Ordenanzas.
2. Arreglar fachadas y cubiertas, limpiarlas y suprimir elementos extraños a la composición del edificio.
3. Restauración general del edificio conservando su estado original.
4. Renovación de tabiquería e instalaciones.
5. Modificación de la estructura sin variar los espacios fundamentales del edificio.

En cada caso el Ayuntamiento juzgará sobre la conveniencia de la concesión de Licencia, a tenor de los proyectos presentados.

CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE.

SUBCAPITULO 4.1. ORDENANZAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTO 115. REGIMEN GENERAL.

Todas las obras de construcción se sujetarán a lo establecido en el Artº 86 de la Ley del Suelo y en el Artº 36 del Reglamento de Planeamiento.

ARTO 116. PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESION DE LICENCIAS.

Para edificar en el suelo no urbanizable será necesaria la correspondiente licencia de obras, para cuya obtención se seguirán estos pasos:

1. Presentación de petición del interesado ante el Ayunta-

miento en la que se haga constar:

- Nombre, apellidos o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
 - Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
 - Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
 - Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos, y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y de que no se forma núcleo de población.
2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.
 3. La Comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días.
 4. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.
 5. Oída por el Ayuntamiento la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, se informará al interesado sobre la concesión o no de la licencia solicitada.

ARTº 117. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

En el suelo No Urbanizable el uso dominante es el agrícola, y solo se podrán realizar las siguientes construcciones:

1. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

Será preciso justificar la actividad de agricultor o ganadero como actividad económica principal por medio de certificado emitido por la Cámara Agraria u organismo competente que lo sustituya y certificado expedido por la Delegación de Hacienda, donde se deje constancia de estar afecto a la Contribución Rústica.

PARCELA MINIMA: 4.000 m².

EDIFICABILIDAD: 0,2 m²/m² sobre parcela neta.

ALTURA MAXIMA: B+1, 7 mts. (a arranque de cubierta de la edificación.

RETRANQUEOS: 10 mts. a los límites de camino.
15 mts. a los límites de separación de predios vecinos.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: Los almacenes serán indivisi-

bles, no dispondrán de ninguna de las características que los asemejan a vivienda: huecos, conductos de ventilación, etc. Todo ello se informará fehacientemente por el Ayuntamiento.

CONDICIONES DE LOS MATERIALES: Prohibido el uso de tejas o material de cubrición de color oscuro o negro. Se recomiendan tonos ocres.

CASSETAS PARA UTILES AGRICOLAS: Se exceptua de este condicionado las casetas para útiles agrícolas que tendrán las siguientes características máximas:

Superficie: 24 m².

Altura: 3 mts.

Tipología: Planta rectangular y cubierta a una agua.

Parcela mínima: 4.000 m².

2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LA EJECUCION Y ENTRETENIMIENTO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

Para la obtención de la licencia se estará a lo establecido en el Artº 116.

PARCELA MINIMA: La necesaria para el uso propuesto.

EDIFICABILIDAD: 0,8 m²/m².

ALTURA MAXIMA: 1 planta, 5 mts., salvo elementos funcionales especiales.

RETRANQUEOS: Los establecidos por la normativa específica.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: Todos los paramentos se tratarán como fachadas.

Se condicionará la licencia a la plantación de una fila de árboles en su contorno.

CONDICIONES DE LOS MATERIALES: Las establecidas en el apartado 4.2.1.

3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERES PUBLICO O UTILIDAD SOCIAL:

Será preciso para poder ejecutar este tipo de construcciones que se cumplan los siguientes requisitos:

- La declaración de utilidad pública o interés social ha de tener en cada caso, un acuerdo por mayoría de la Corporación Municipal.
- La edificación o instalación que se pretenda, será de tal naturaleza que exija su ubicación en suelo no urbanizable.

- En todo caso estará además a lo dispuesto en el apartado 116 de estas Normas.

PARCELA MINIMA: La necesaria para el uso propuesto.

EDIFICABILIDAD: La derivada del uso.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas, 7 mts. salvo elementos funcionales especiales.

RETRANQUEOS: Los de las normativas específicas de zonas de protección.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: Se estará a lo dispuesto en el apartado 4.4.2.
La tipología responderá a lo tradicional.

4. EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR.

PARCELA MINIMA: 1 Ha. lado mínimo 40 mts.

EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m².

ALTURA MAXIMA: 2 plantas, 7 mts.

SEMISOTANO: Altura máxima sobre rasante del techo: 1 m. No computa superficie.

RETRANQUEOS: 10 mts. a los límites de caminos.
15 mts. a los límites de separación con predios colindantes.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: Se estará a lo dispuesto en el apartado 4.4.2.

CONDICIONES DE LOS MATERIALES: Las establecidas en el apartado 4.4.1.

5. EDIFICIOS DESTINADOS A EXPLOTACIONES GANADERAS.

Para este tipo de edificios se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en esta materia específica, tanto de ámbito autonómico (Normas Higiénico-Sanitarias de la Diputación General de Aragón de 9 Enero 1980) como estatal (Orden de 21 Octubre 1980 sobre instalaciones porcinas).

No se prescriben condiciones de edificabilidad.

PARCELA MINIMA: 4.000 mts.

DISTANCIAS MINIMAS:

- En general:

La distancia de una granja al núcleo urbano o a una vivienda aislada será de 300 mts.

- Para ganado porcino:
 - * Las explotaciones de nueva creación se situarán a distancia no inferior a 1.000 mts. de mataderos e industrias chacineras, centros de aprovechamiento de cadáveres, otras explotaciones porcinas o de otros establecimientos que puedan considerarse como fuente de contagio.
 - * Las naves donde se aloja el ganado no podrán construirse a distancia inferior a 25 mts. de carretera comarcal o vecinal.

6. CERCADO DE PREDIOS.

Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización a base de materiales que configuren obra de fábrica. Se realizarán con mallas metálicas o setos vegetales admitiéndose un zócalo de 40 cm. con una altura máxima total de 3 mts. desde la rasante del terreno.

Cuando la finca constituya fachada a algún camino de los que constituyen la red principal, estos cercados se retranquearán una distancia mínima de 3 mts. del eje del mismo, creando de este modo una banda mínima de 10 mts. entre cercados.

ARTº 118. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION. MEDIDAS PARA SU NO FORMACION.

Las condiciones objetivas que definen un núcleo son:

- Se trata de construcciones plurifamiliares de población.
- Se trata de concentraciones de edificios de viviendas y servicios.

Se establece como medida necesaria para evitar la formación de estos núcleos las siguientes:

PARCELA MINIMA: 10.000 m².

DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES: 300 mts. entre edificaciones.

ARTº 119. DISTANCIAS DE LAS CONSTRUCCIONES HASTA LA LINEA DE D.S.U.

Las construcciones que se edifiquen en suelo no urbanizable estarán fuera de una franja de 150 mts. paralela a la de Delimitación.

ARTº 120. EDIFICACIONES EXISTENTES.

Se autoriza el mantenimiento de las edificaciones actualmente existentes que no cumplen con estas normas, quedarán calificadas como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación

las determinaciones del Artº 60 de la Ley del Suelo.

SUBCAPITULO 4.2. COMODIDAD E HIGIENE.

ARTº 121. CONDICIONES DE APLICACION.

Serán de aplicación las normas del subcapítulo 3.4.

ARTº 122. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se podrán efectuar captaciones que garanticen un mínimo de caudal de 200 litros por persona y día en vivienda, sin incluir el riesgo, debiendo demostrar su potabilidad en la solicitud de licencia municipal.

ARTº 123. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

Siempre habrán de depurarse asegurando que los productos evacuados no contaminen las tierras ni las aguas, reuniendo las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se admitirán las fosas sépticas siempre que se aseguren mediante Proyecto e Informe Técnico la imposibilidad de contaminación de aguas subterráneas.

ARTº 124. EVACUACION DE BASURAS.

Se prohíbe la evacuación de basuras en vertederos incontrolados o cauces de agua.

SUBCAPITULO 4.3. CONDICIONES ESTETICAS.

ARTº 125. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA.

Toda edificación de nueva planta en Suelo No Urbanizable habrá de ajustarse a su condición de aislada, debiendo tratarse todas sus caras como fachadas.

ARTº 126. CONDICIONES DE APLICACION.

Serán de aplicación los artículos incluidos en el subcapítulo 3.8. de estas Ordenanzas.

CAPITULO 5. GESTION DEL P.D.S.U.

ARTº 127. REGLAMENTO DE GESTION.

El Reglamento de Gestión (R-D 3288-1978 de 25 de Agosto) y la Ley del Suelo serán los reguladores de la gestión del P.D.S.U.

ARTO 128. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.

De conformidad con el Artº 83.3 de la Ley del Suelo los propietarios de Suelo Urbano deberán:

- 1º. Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B.
- 2º. Costear la Urbanización.

Dentro del espíritu de la Ley del Suelo del reparto equitativo de beneficios y cargas se establecen en los artículos siguientes los modos de gestión para desarrollar lo indicado en el presente.

ARTO 129. OBRAS DE URBANIZACION.

La ejecución de viales se realizará por el Ayuntamiento mediante Proyectos de Obras Ordinarias para los que habrá de solicitarse la inclusión en el correspondiente Plan de Obras y Servicios de la Diputación Provincial de Huesca para su subvención en el porcentaje estipulado.

La cantidad que difiere entre el valor de las obras y la subvención concedida será repartida, por Contribuciones Especiales, de la manera que haya sido habitual en este Municipio para actuaciones anteriores similares.

ARTO 130. NORMALIZACION DE FINCAS.

Siempre que de la ejecución de este P.D.S.U. sea necesario regularizar la configuración física de las fincas se estará al procedimiento de normalización de fincas que se detalla a continuación (Artº 121 a Artº 125 del Reglamento de Gestión):

1. La normalización podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas.
2. Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el Planeamiento, siempre que no afecte al valor de los mismos en proporción superior al 15% ni a las edificaciones existentes.
3. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se determina por el valor urbanístico de las fincas.
4. Si se apreciare una diferencia superior al 15% del valor de las fincas resultantes, se decretaría la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación.

Mariano Ibarz Nadal. Arquitecto.
Ref. 51ORD/89 52

5. Las diferencias no superiores al 15% se compensarán en metálico con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.



Fdo. MARIANO IBARZ NADAL. ARQUITECTO.
BINEFAR, a 22 de Mayo de 1989.

