

ORDENANZAS

DELIMITACIÓN SUELO URBANO ARANDA DE MONCAYO

TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 1º.- Objeto

Artículo 2º.- Alcance

Artículo 3º.- Ambito material y territorial

Artículo 4º.- Ambito temporal

Artículo 5º.- Motivos de revisión o sustitución.

CAPÍTULO II.- EFECTOS DE SU APROBACIÓN.

Artículo 6º.- Publicidad

Artículo 7º.- Obligatoriedad

Artículo 8º.- Edificios fuera de ordenación

CAPÍTULO III.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR.

Artículo 9º.- Costes de la urbanización

Artículo 10º.- Ejecución de la urbanización

Artículo 11º.- Conservación de la urbanización

CAPITULO IV.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS.

Artículo 12º.- Ordenes de ejecución

Artículo 13º.- Medidas de seguridad

Artículo 14º.- Deficiencias contra la salubridad

Artículo 15º.- Desescombrado de ruinas.

CAPITULO V.- FOMENTO A LA EDIFICACIÓN. CONSOLIDACIÓN DEL CASCO O DE AQUELLAS ZONAS QUE NO LO ESTAN EN SU TOTALIDAD.

Artículo 16º.- Cesiones en Terrenos Municipales

Artículo 17º.- Solares en casco urbano y edificaciones ruinosas

Artículo 18º.- Registro de solares

Artículo 19º.- Venta forzosa

Artículo 20º.- Expropiación

Artículo 21º.- Terrenos de suelo urbano en zonas no consolidadas

Artículo 22º.- Remisión a la legislación sobre la materia

CAPITULO VI.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN.

- Artículo 23°.- Actos sujetos a licencia
- Artículo 24°.- Necesidad de la licencia de obras
- Artículo 25°.- Solicitud, documentación
- Artículo 26°.- Competencia y resolución
- Artículo 27°.- Caducidad de la licencia
- Artículo 28°.- Suspensión de la licencia
- Artículo 29°.- Permisos de urgencia

CAPITULO VII.- FINAL DE OBRAS.

- Artículo 30°.- Comunicación al Ayuntamiento
- Artículo 31°.- Limpieza de zonas públicas
- Artículo 32°.- Cédula de habitabilidad

CAPÍTULO VIII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES Y SANCIONES.

- Artículo 33°.- Inspección de obras
- Artículo 34°.- Inspección de actividades
- Artículo 35°.- Agravantes
- Artículo 36°.- Infracciones
- Artículo 37°.- Sanciones

TITULO II.- CONDICIONES DEL REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO I.- CLASIFICACION DE LOS TERRENOS.

- Artículo 38°.- Suelo Urbano y Suelo no urbanizable

CAPITULO II.- SUELO URBANO

- Artículo 39°.- Ambito Territorial
- Artículo 40°.- Areas que comprende el suelo urbano
- Artículo 41°.- Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano
- Artículo 42°.- Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización o edificación
- Artículo 43°.- Condiciones del solar
- Artículo 44°.- Alineaciones Oficiales

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 45°.- Ambito territorial
- Artículo 46°.- Autorización de construcciones en suelo no urbanizable.

TITULO III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

CAPITULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 47°.- Usos y limitaciones

CAPITULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 48°.- Alineaciones y Retranqueos

Artículo 49°.- Rasantes

Artículo 50°.- Número de plantas y altura máxima edificable

Artículo 51°.- Forma de medir la altura máxima

Artículo 52°.- Construcciones por encima de la altura máxima

Artículo 53°.- Altura máxima y mínima de plantas

Artículo 54°.- Altura mínima edificaciones

Artículo 55°.- Profundidad máxima edificable

Artículo 56°.- Parcela mínima edificable

Artículo 57°.- Vuelos

CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 58°.- Condiciones de la vivienda

Artículo 59°.- Dimensiones mínimas en viviendas

Artículo 60°.- Ventilación

Artículo 61°.- Iluminación

Artículo 62°.- Retretes y Aseos

Artículo 63°.- Escaleras

Artículo 64°.- Patios interiores

Artículo 65°.- Abastecimientos de agua

Artículo 66°.- Evacuación de aguas

Artículo 67°.- Red de energía eléctrica, alumbrado público

Artículo 68°.- Basuras

Artículo 69°.- Saneamientos espacios libres

Artículo 70°.- Locales destinados a Industria

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN

Artículo 71°.- Edificios de interés

Artículo 72°.- Espacios verdes y arbolado

Artículo 73°.- Obras de reforma en los edificios de interés y en toda el Area-A

Artículo 74°.- Obras de acabado y mantenimiento

Artículo 75°.- Edificios de nueva planta

Artículo 76°.- Construcciones en edificios colindantes o enfrentados con los de interés.

TÍTULO IV.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- CONDICIONES DE USO.

- Artículo 77°.- Usos y limitaciones
- Artículo 78°.- Núcleo de población
- Artículo 79°.- Bandas de protección

CAPITULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

- Artículo 80°.- Edificabilidad
- Artículo 81°.- Parcela mínima
- Artículo 82°.- Altura máxima
- Artículo 83°.- Retranqueos de linderos
- Artículo 84°.- Bandas de protección

CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

- Artículo 85°.- Condiciones de vivienda
- Artículo 86°.- Abastecimiento de aguas
- Artículo 87°.- Evacuación de aguas
- Artículo 88°.- Basuras
- Artículo 89°.- Locales destinados a industria

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN.

- Artículo 90°.- Condiciones a la edificación

TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1°.- OBJETO:

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto, establecer las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Artículo 2°.- ALCANCE:

2-1.- Las disposiciones de la delimitación, se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de este trabajo, estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

2-2.- En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes.

Artículo 3º.- AMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL.

Las presentes ordenanzas, afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio objeto del Proyecto de delimitación.

Artículo 4º.- AMBITO TEMPORAL.

4-1.- Estas ordenanzas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio, en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo ejecutivas en todo su contenido, siempre que no se hayan otorgado a reserva la subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe, hará que carezca de ejecutoriedad en la materia o terrenos a que se refiera.

4-2.- Estas ordenanzas, tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 51 de la Ley del Suelo, hasta tanto se den algunos de los supuestos del art. 5, de las presentes Ordenanzas, y se acuerde y publique su suspensión, modificación o sustitución por otra normativa.

Artículo 5º.- MOTIVOS DE REVISIÓN O SUSTITUCIÓN.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del Proyecto de Delimitación propuesto:

1º.- Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación, que justifican la clarificación del suelo aceptada.

2º.- Cuando la ordenación propuesta resulte afectada, por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).

3º.- La alteración de los criterios fundamentales de la Delimitación, por factores exteriores al desarrollo del Municipio.

4º.- Cuando aparezcan usos no previstos, según indica el art. 58.1.3 de la L. Del S.

CAPITULO II.- EFECTOS DE SU APROBACIÓN

Artículo 6º.- PUBLICIDAD

6-1.- El proyecto de delimitación, con sus planos, memorias, normas, y ordenanzas, serán publicadas y cualquier persona podrá en todo momento, consultarlas e informarse en el mismo Ayuntamiento.

6-2.- Todo administrado, tendrá derecho, a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Artículo 7º.- OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el D.S.U.

Artículo 8º.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN:

8-1.- Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Proyecto D.S.U, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados, como fuera de ordenación.

8-2.- En las edificaciones señaladas en el artículo anterior, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, permitiéndose casos especiales contemplados en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO III.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR.

Artículo 9º.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización, cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

- 1º.- Obras de vialidad (explanación, pavimentado de aceras).
- 2º.- Obras de saneamiento (Colectores, acometidas, sumideros).
- 3º.- Suministro de agua (suministro, acometida, riego).
- 4º.- Suministro de electricidad (conducción, distribución, acometida, alumbrado público).
- 5º.- Jardinería y arbolado en vías públicas.

Asimismo, son de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y parcelación, si esta hubiese sido necesaria.

Artículo 10º.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

10-1.- Las obras de urbanización, podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios, como por el Ayuntamiento, si éste así lo acordara.

10-2.- En las zonas de casco ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas, a los propietarios afectados.

10-3.- En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas no consolidadas, no acometan las urbanizaciones de los mismos, o no se obtenga acuerdo con estos, en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá, ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente el costo a

los propietarios en contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre éstos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos, y en la proporción que se estime compensa, de tales gastos.

Artículo 11.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

11-1.- La conservación de las obras de urbanización, y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante, una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas.

CAPITULO IV.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS.

Artículo 12º.- ORDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento ordenará, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público o de interés turístico o estético, que considere necesario, de los terrenos, urbanizaciones, edificios y carteles del término municipal. Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a los propietarios.

Artículo 13º.- MEDIDAS DE SEGURIDAD

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime, que la situación de un inmueble, ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios, de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación, que les correspondan.

Artículo 14º.- DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD:

El art. 14, será también aplicable en los casos de: deficiencias contra la higiene y salubridad, y entre otras, las producidas por el estado de las edificaciones hundidas o, solares escombrados, e instalaciones agrícolas.

Artículo 15º.- DESESCOMBRADO DE RUINAS

Los solares con edificaciones hundidas, deberán ser desescombrados en el plazo de un año por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario. Durante el tiempo que transcurra, desde el desescombrado hasta el comienzo efectivo de las obras de edificación, el solar podrá tener uso de aparcamiento público o bien, en caso contrario, proceder a su vallado.

CAPÍTULO V.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSOLIDACIÓN DEL CASCO, O DE AQUELLAS ZONAS QUE NO LO ESTAN EN SU TOTALIDAD.

Artículo 16º.- CESIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES

El Ayuntamiento podrá ceder terrenos del Patrimonio Municipal para ser edificados de acuerdo a lo previsto en estas Ordenanzas, siempre que sea con objeto de revitalizar el casco urbano o atender a necesidades de vivienda de carácter social.

Artículo 17º.- SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Los propietarios de terrenos con edificaciones hundidas o solares según el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrán un periodo de dos años para emprender la edificación, prorrogable por un año por acuerdo del Ayuntamiento, transcurrido el cual, sin que se hubiesen iniciado las obras de edificación a ritmo normal, la parcela, podrá ser inscrita por el ayuntamiento en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 18º.- REGISTRO DE SOLARES

La inscripción de una parcela en el Registro Municipal de Solares implicará, la valoración de ese suelo en función de su valor urbanístico, y de las indemnizaciones a arrendatarios si hubiese lugar. Pasados dos años, desde la inclusión de una parcela de las señaladas en el artículo anterior, en el Registro Municipal de Solares, sin que el propietario inicie las obras de edificación, la finca, pasará a situación de venta forzosa.

Artículo 19º.- VENTA FORZOSA

Cualquier persona podrá solicitar del Ayuntamiento, la expropiación y venta por el valor aludido en el artículo anterior, de una finca en situación de venta forzosa, siempre que el peticionario, asuma el compromiso de edificar de modo inmediato.

Artículo 20º.- EXPROPIACIÓN

El Ayuntamiento podrá, expropiar fincas en situación de venta forzosa al objeto de edificarlas.

Artículo 21º.- TERRENOS DE SUELO URBANO, EN ZONAS NO CONSOLIDADAS.

Los terrenos edificables incluidos en zonas o manzanas no consolidadas del suelo urbano, estarán afectados por los artículos: 18,19,20 y 21, de estas ordenanzas, siempre que dicho terreno tenga la condición de solar, por lo que podrán ser inscritos en el Registro, si desde que tengan dicha condición, transcurren dos años sin iniciarse las obras de edificación a ritmo normal, y sin que sea necesario el plazo de dos años señalado en el artículo 19, para que pase a la situación de venta forzosa, pudiendo el Ayuntamiento, si la dinámica de crecimiento así lo exigiera, actuar de acuerdo a los artículos nº 20 o 21, una vez inscrito el terreno en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 22°.- REMISIÓN A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA MATERIA

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el título IV, Capítulo I de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO VI.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Artículo 23°.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a licencia, todos los actos de edificación y uso del suelo, tales como:

- Parcelaciones urbanísticas
- Movimientos de tierras
- Obras de instalación de servicios públicos
- Obras de nueva planta
- Ampliaciones de edificios e instalaciones
- Obras de reforma, que afecten a la estructura o aspecto exterior de las edificaciones
- La modificación del uso de las edificaciones
- La demolición de las construcciones, salvo que sean declaradas de ruina inminente
- La tala de árboles integrados en masa arbórea
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública

En general, todos aquellos actos señalados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 24°.- NECESIDAD DE LA LICENCIA DE OBRAS

24-1.- Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior de la licencia de obras y el haber satisfecho los arbitrios correspondientes.

24-2.- Cualquiera de estos actos, que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

24-3.- Igualmente es necesaria la licencia y el pago del arbitrio correspondiente, para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

Artículo 25°.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN

25-1.- La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde del Municipio, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente, y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará por triplicado el proyecto de las obras a realizar, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto debe de contener, todos los documentos necesarios para describir la obra.

25-2.- Si la obra que se proyectase realizar, no requiriese, por su especial naturaleza, la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia, se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento, se forme un juicio de la obra proyectada.

Artículo 26.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN

26-1.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Pleno del Ayuntamiento, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

26-2.- El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción, en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario, para el desarrollo de la actividad de que se trate, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

26-3.- Idénticas garantías, deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto, del vertido de las aguas residuales, debiendo de estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido o la capacidad del colector general.

26-4.- En ningún caso, podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna de las infracciones señaladas en el artículo 36, o que infrinjan las presentes Ordenanzas. Asimismo, no podrá concederse licencia de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente, los acuerdos descritos en el artículo 10.

26-5.- Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá de ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

26-6.- Si transcurrido el plazo de tres meses, no se hubiese notificado la resolución al interesado, éste podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes, no se notificase acuerdo expreso de resolución, se entenderá otorgada la licencia por silencio Administrativo, siempre que lo solicitado, no atente contra la Ley del Suelo o las presentes Ordenanzas, en cuyo caso, supuesto que se suspendiesen las obras, no habría lugar a indemnizaciones.

El conjunto de los plazos, quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar, los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 27º.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia caducará

1º.- Por desistimiento del interesado

2º.- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras, ni se han solicitado y concedido prorroga, por razones justificadas.

3º.- Cuando comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo, no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa probada de fuerza mayor, o por mandato de la autoridad competente.

4º.- Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

Artículo 28º.- SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

28-1.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo, señalados en el artículo 20, se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, o Subdelegado del Gobierno de oficio o a instancia del Delegado del Ministerio de Fomento., dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento, en el plazo de tres días, si este no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

28-2.- En el plazo de dos meses, desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo el interesado, no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

28-3.- Si la actividad ejecutada sin licencia, fuese una demolición, el Ayuntamiento o en su caso la D.G.A., ordenará, si procediese, la reconstrucción de los indebidamente demolidos, por cuenta del interesado.

28-4.- En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan una infracción urbanística grave, de acuerdo con los artículos: 186 de la Ley del Suelo, y del 34 al 39 del R.D.U.

Artículo 29º.- PERMISOS DE URGENCIA

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideran como necesarias.

CAPITULO VII.- FINAL DE OBRAS

Artículo 30º.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO

Terminadas las obras el propietario, en el plazo máximo de 15 días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito, por el facultativo director, y técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 31°.- LIMPIEZA EN ZONAS PÚBLICAS

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1°.- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas, que aun no lo hubiesen sido.

2°.- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

Artículo 32°.- CEDULA DE HABITABILIDAD

32-1.- Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad, excepto en los casos señalados por la Ley, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta, al proyecto autorizado.

32-2.- Las Empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad, no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante, se presente documento que acredite, haber obtenido las cédulas de habitabilidad, o justifique su exención.

CAPITULO VIII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES, SANCIONES.

Artículo 33°.- INSPECCIÓN DE OBRAS

El Alcalde ejercerá, la inspección de las obras instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 34°.- INSPECCIÓN DE ACTIVIDADES

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 35°.- AGRAVANTES

Serán agravantes de la infracción entre otros, el empleo de la titularidad de un cargo público, el soborno, la coacción, la falsificación de documentos y la reincidencia.

Artículo 36°.- INFRACCIONES

Serán infracciones urbanísticas, sin perjuicio de las contenidas en la legislación vigente, las siguientes:

- 1º.- Las parcelaciones urbanísticas, sobre suelo no urbanizable.
- 2º.- La edificación sobre terreno no considerado solar.
- 3º.- La parcelación o edificación sobre terrenos, destinados a vías, zonas libres, equipamientos, zonas declaradas no edificables.
- 4º.- La parcelación o edificación en suelo urbano, que infrinja las presentes ordenanzas.
- 5º.- Las edificaciones en suelo no urbanizable que implique, creación de núcleo de población.
- 6º.- Las parcelaciones o edificaciones hechas, sin licencia
- 7º.- La edificación con altura mayor a la permitida, por las presentes Ordenanzas
- 8º.- Las obras en edificios, fuera de ordenación no permitidas, por el artículo 7-2 de estas ordenanzas.
- 9º.- El derribo o desmonte, de los edificios objeto de protección especial, alterando las prescripciones del Proyecto D.S.U., o las edificaciones próximas a ellos, que no cumplan las normas de estética alterando la armonía de la zona.
- 10º.- La ejecución de los actos, objeto de licencia municipal, sin la previa obtención de esta.
- 11º.- La edificación incumpliendo la normativa, sobre parcela mínima, distancias a edificios, vías linderos, usos.
- 12º.- La edificación, que incumpla las normas higiénicas, sanitarias, estéticas, o que no mantengan las condiciones de salubridad y seguridad necesarias.

Artículo 37º.- SANCIONES

Las responsabilidades, de las infracciones urbanísticas, las sanciones correspondientes y la competencia para imponerlas, se regirán por lo dispuesto en los artículos 226-3/228 de la Ley del Suelo y del 64 al 91 del R.D.U., debiendo el Ayuntamiento imponer las sanciones monetarias, que la legislación le permita.

Las infracciones cometidas por actividades declaradas molestas, serán sancionadas de acuerdo al Capítulo II del reglamento de actividades molestas. Todo ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal, y de resarcimiento de daños e indemnizaciones a que hubiese lugar.

TITULO II.- CONDICIONES DEL REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO I.- CLASIFICACION DE LOS TERRENOS

Artículo 38º.- SUELO URBANO Y SUELO NO URBANIZABLE

La totalidad de los terrenos del término municipal a los que se extiende el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en el art. 81.1 de la ley del suelo, se clasifican:

A/ SUELO URBANO

B/ SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANO

Artículo 39º.- AMBITO TERRITORIAL

Constituye el suelo urbano, únicamente los terrenos que por cumplir con los requisitos señalados en el art. 78 de la Ley del Suelo, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación proyectada.

Artículo 40º.- AREAS QUE COMPRENDE EL SUELO URBANO

El suelo urbano a efecto de las presentes ordenanzas, se engloba en cinco áreas.

Artículo 41º.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN SUELO URBANO

41-1.- Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano, la previa obtención de la licencia de obras, según lo dispuesto en el capítulo VI del título I de las presentes ordenanzas.

41-2.- No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que, aun estando comprendidos en el suelo urbano y siendo edificables, no merezcan la calificación de solar, por no reunir todas las condiciones señaladas en el artículo 43 de estas ordenanzas, salvo que, como se indica en el artículo 10.2, se asegure adecuadamente la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, mediante las garantías que se señalan en el siguiente artículo.

Artículo 42.- GARANTÍAS PARA LA EJECUCIÓN SUMULTANEA DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

42-1.- Las garantías que exigirá el Ayuntamiento a los particulares o Entidades, para autorizar la edificación en terrenos de suelo urbano, que no tengan la condición de solar, serán:

1º.- Que en la solicitud de licencia, se comprometan expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

2º.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponde.

3º.- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción hasta tanto no este 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.

42-2.- El compromiso de urbanizar señalado en el artículo 41-2 alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como: red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Estas infraestructuras deberán de ser capaces para cubrir, no sólo las necesidades de los terrenos que se pretenden edificar, sino que deberán de tenerse en cuenta las que se pueden construir y el punto de enlace con las redes generales.

42-3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia y la pérdida de la fianza señalada en 43.1.2, impidiéndose el uso de lo edificado.

Artículo 43.- CONDICIONES DEL SOLAR.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano que, siendo aptos para la edificación, por no formar parte de vías, espacios públicos, zonas verdes o cualquier otra que el presente proyecto D.S.U. especifique como no susceptibles de edificación, reúna los siguientes requisitos:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Encintado de aceras.
- Pavimentación de la calzada.
- Alineaciones y rasantes aprobadas.

Artículo 44.- ALINEACIONES OFICIALES.

Las alineaciones oficiales en el suelo urbano serán las reflejadas en los planos de alineaciones.

CAPÍTULO III.- SUELO NO URBANIZABLE:

Artículo 45.- AMBITO TERRITORIAL.

Constituyen suelo no urbanizable los terrenos que dentro del ámbito de aplicación general, no se encuentran comprendidos dentro del perímetro de la línea de Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 46.- AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

46-1.- Únicamente se podrán permitir edificaciones en aquellas zonas de suelo no urbanizable que permitan estas ordenanzas, siempre y cuando la edificación que se pretenda realizar, sea compatible con los usos y demás condiciones que correspondan a los respectivos terrenos.

46-2.- El procedimiento para autorizarlo será el siguiente:

1º.- Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de 500 m., soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

2°.- Sometimiento simultáneo de la solicitud y documentación a información pública y a informe de la Comisión Provincial por plazo de dos meses. El informe de ésta Será vinculante cuando proponga la denegación de la autorización, siempre que se comunique dentro de plazo al Ayuntamiento.

3°.- Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente.

4°.- En caso de inactividad municipal, transcurridos tres meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, y remitir directamente la documentación a la Comisión Provincial, comunicándolo al Ayuntamiento. Si transcurren tres meses más sin que el Ayuntamiento resolviera ni la Comisión Provincial emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, sin perjuicio de la licencia de obras.

46-3.- En ningún caso se permitirán segregaciones o divisiones de terrenos rústicos en contra de la legislación agraria, edificaciones sobre parcelas inferiores a la mínima, o que vayan a construir núcleos de población.

TITULO III.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 47.- USOS Y LIMITACIONES.

A los efectos de afinidad e incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes usos y limitaciones:

47-1.- USO RESIDENCIAL.

Vivienda unifamiliar, multifamiliar o colectiva.

47-2.- USO PÚBLICO O SEMIPÚBLICO.

Cultural, religioso, sanitario, hotelero, espectáculos, deportivo, ocio. Permitido y cumplirán con la legislación específica de aplicación, tanto en la regulación de sus requisitos de orden interno, como para su disposición con respecto a su entorno.

47-3.- USO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Tiendas, Comercios, Oficinas.

47-4.- USO INDUSTRIAL.

Industrias y almacenes y en general todas las actividades e instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Decreto 24-4-1961)

Al objeto de establecer las condiciones de la edificación en cuanto a características y situación se establecen las siguientes categorías:

1º. Categoría- Actividades sin molestias para la vivienda.

Son aquéllas de tipo individual o familiar que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburante.

Se permiten tanto en plantas bajas de edificios de viviendas como en edificios aislados o independientes, con las siguientes limitaciones:

1º.- El límite máximo de sonorización será de 45 Db. Medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 m. De sus límites o en cualquier punto de sus piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables, con las aberturas practicables de la actividad y de la vivienda abiertas.

2º.- No producirá vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

3º.- La potencia máxima instalada será de 5 cv.

2º . Categoría- Actividades molestas admisibles en colindancia con la vivienda.

Son aquéllas que presentan cierto grado de incomodidad y, por tanto , no puede permitirse su localización en edificios de viviendas, pero sí se permiten en edificios independientes, localizados en zonas que, por su situación, toleren una mezcla de uso que resulta favorable para la actividad urbana.

Deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1º.- Nivel sonoro máximo 50 Db.

2º.- No producirá vibraciones molestas, ni malos olores.

3º.- Potencia máxima instalada 10 cv.

3ª. Categoría- Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Son todas las actividades en general, sin limitaciones, excluidas las referidas en la 1ª y 2ª categorías, además de las insalubres, nocivas o peligrosas. No se permiten en suelo urbano, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 24-4-1961.

4ª Categoría- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas.

Las actividades insalubres, nocivas o peligrosas enunciadas en el nomenclator del Reglamento de Actividades, no están permitidas en suelo urbano.

Sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. Del núcleo urbano más próximo (Art. 4 Reg. Act.), salvo las excepciones de los Art. 15 y 20 del Reglamento.

Igualmente quedan prohibidos los usos de almacenamiento que requieran el acceso de vehículos de más de 8 TM. O que almacenen materiales calificados en la 4ª categoría.

No se permitirán en suelo urbano, la ubicación de explotaciones ganaderas o granjas de cualquier tipo.

47-5.- USOS PERMITIDOS.

Son los siguientes:

Uso residencial, uso público o semipúblico, uso comercial y administrativo (sólo en planta baja o en edificios totalmente dedicados a este uso y con las limitaciones propias del uso industrial y almacenes), uso industrial y almacenes de 1ª categoría exclusivamente.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 48.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

48-1.- Las edificaciones que se proyecten no sobrepasarán la alineación oficial de la calle.

48-2.- Caso de realizarse retranqueos sobre la alineación oficial, la profundidad máxima edificable será siembre contabilizada desde ésta, siendo necesario que las medianeras de la nueva edificación, o de la colindante que quede descubierta, reciba un tratamiento de fachada, a cargo del último que edifica.

48-3.- En ningún caso, la adopción de retranqueos será motivo de compensación de mayor volumen de edificación y los espacios resultantes de los retranqueos habrán de dedicarse exclusivamente a usos que no impliquen edificación.

48-4.- Retranqueos.

Se permite un retranqueo máximo de 3 m. En planta baja.

No se permite en plantas alzadas.

Artículo 49.- RASANTES.

Las rasantes de las calles existentes son las naturales del terreno y tanto éstas como las de las calles de nueva apertura, vienen fijadas en el plano de la delimitación del suelo urbano.

50.- NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.

50-1.- El número máximo de plantas edificables sobre la rasante del terreno natural y en cada punto del mismo será el señalado en cada una de las manzanas en el Plano de Alineaciones y en su defecto se tomará como número máximo de plantas edificables el mayor de los siguientes:

- B+2.
- En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas y edificado en más de sus dos terceras partes, el número de plantas que tenga el mayor número de edificios existentes.

50-2.- Altura máxima edificable:

- B+1.....7,00 m
- Para B+2.....9,00 m

- Para más de B+2.....la media de los edificios existentes en el mismo tramo de manzana.

Artículo 51.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA MÁXIMA.

En la fachada la altura máxima será la distancia desde la rasante de la acera pública y la parte inferior del último forjado, medido en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

En las calles con pendiente se harán escalonamientos en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel de 3 m.

En las caras de la edificación que no den a vías o zonas públicas, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno y la base del último forjado, medido en el punto medio de cada una de las caras de la edificación.

Artículo 52.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura máxima edificable, no se permitirán ningún tipo de áticos y buhardillas para usos de vivienda o residencial; únicamente se autorizará la construcción de la cubierta, chimeneas, depósito de agua, salas o cuartos de instalaciones, antenas de T.V. y pararrayos, todo ello integrado en la composición del edificio.

Artículo 53.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE PLANTAS.

- Altura máxima de planta baja.....4 m.
- Altura máxima de planta alzada.....3 m.
- Altura mínima de planta baja.....3 m.
- Altura mínima de planta alzada.....2,5 m.

Artículo 54.- ALTURA MINIMA EDIFICACIONES.

54-1.- No se permitirán diferencias mayores a una planta entre la nueva edificación y las colindantes, la nueva edificación deje medianerías al descubierto, el propietario que pretenda edificar deberá de tratarlas con revestimientos similares a las fachadas.

54-2.- Caso de no existir edificaciones colindantes, no se permitirán diferencias de una planta con respecto a la máxima permitida.

Artículo 55.- PROFUNDIDA MÁXIMA EDIFICABLE.

La profundidad máxima edificable desde la alineación oficial es de:

El señalado en el Plano de Alineaciones o en su defecto en planta baja destinada a viviendas y en plantas alzadas el fondo existente actualmente con un máximo de 12m. En planta baja destinada a uso distinto del residencial, no se fija ninguna profundidad máxima edificable.

Artículo 56.- PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

No se fija ninguna parcela mínima.

Artículo 57.- VUELOS.

57-1.- No se permitirán vuelos en más del 50% de la superficie de la fachada.

57-2.- Los cuerpos volados deberán ser acristalados en más de la mitad de sus superficie.

57-3.- La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual a la del vuelo.

57-4.- Los vuelos arrancarán a una altura mínima de 3,5 m.

57-5.- Vuelos permitidos:

½ de la anchura de la calle, con un máximo de 1m. Están prohibidos en calles de menos de 5 m.

CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 58.- CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

58-1.- No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, aún dotándoles de patio inglés.

58-2.- Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir, como mínimo, el que sala de estar, tenga un parámetro con hueco, que de frente en una longitud de por lo menos 3 m. A una calle o espacio público o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- a) Que el diámetro sea superior a 12 m.
- b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los parámetros que encuadran el patio.

58-3.- Toda vivienda contará como mínimo con las siguientes piezas: cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con retrete, lavabo y ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillos o distribuidores.

Artículo 59.- DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS.

Dormitorio de una cama.....	6m2.
Dormitorio de dos camas.....	10 m2
Comedor o Cuarto de Estar.....	18 m2
Cocina.....	6 m2
Cocina-comedor.....	14 m2
Aseo.....	1,5 m2
Ancho pasillo.....	0,9 m

Artículo 60.- VENTILACIÓN.

60-1.- Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada prolongada hasta la cubierta en la cocina, con el determinada fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos.

60-2.- De la misma forma será preciso resolver la ventilación de los baños y aseos interiores.

Artículo 61.- ILUMINACIÓN.

61-1.- La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas, no será inferior a 1/8 de su superficie útil. La superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/2 de la iluminación.

61-2.- Todas las piezas habitables tendrán primeras luces.

61-3.- Si el paramento de la fachada de la pieza se encuentra a una distancia igual o superior a 2,5 m. Del patio, calle o espacio libre que forma el volumen de ventilación, las dimensiones señaladas en 61-2 se duplicarán y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada.

61-4.- El frente mínimo de la pieza, para que se considere exterior, será de 1,5 m. Entre paramentos, salvo que sean piezas que no requieran ventilación o iluminación, según Orden de 29-11-1944.

Artículo 62.- RETRETES Y ASEOS.

62-1.- El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

62-2.- Los aseos y baños irán revestidos de material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,4 m. En la zona de ducha esta altura será de 1,95 m.

62-3.- El acceso directo no se permite desde comedores, cocinas ni dormitorios, salvo que existan dos aseos en cuyo caso uno podrá tener acceso por un dormitorio.

Artículo 63.- ESCALERAS.

63-1.- No se permiten escaleras interiores de acceso en las edificaciones que no sean viviendas unifamiliares.

63-2.- En viviendas colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas las plantas, con una superficie mínima de iluminación de 0,50 m²; pudiéndose autorizar escaleras con ventilación e iluminación central por medio de lucernarios siempre que el ojo de la escalera tenga una superficie en planta de 1/3 de la caja de escalera y los lucernarios 1/2 de la misma superficie.

63-3.- Únicamente se permiten escaleras compensadas en vivienda unifamiliar.

63-4.- En viviendas colectivas:

Altura máxima de tabicas.....	20 cm.
Achura mínima de huella.....	28 cm.
Longitud mínima de peldaños.....	90 cm.
Nº máximo de peldaños en un tramo.....	16
Ancho mínimo entre parámetros.....	2,20

Artículo 64.- PATIOS INTERIORES.

64-1.- Tanto los patios de manzana como los de parcela para poder abrir luces de piezas vivideras deberán tener: forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que 1/3 de la altura del paramento más alto, que lo encuadre y con un mínimo de 3m. De diámetro.

64-2.- La altura de los patios se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

Artículo 65.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

65-1.- Las canalizaciones de agua hasta las tomas a edificaciones, deberán tener una capacidad de suministro suficiente en todo su recorrido a razón de 200 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para las que pudiera llegar a construirse.

65-2.- Los análisis de aguas potables se ajustarán a lo dispuesto en el R.D. 17-9-1920, no acusando en ningún caso, contenido de gérmenes patógenos.

Artículo 66.- EVACUACIÓN DE AGUAS.

66-1.- La canalización tendrá capacidad de vertido a razón de 200 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

66-2.- La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,5 m. Los conductos a partir de 60cm. De diámetro serán de sección ovoide. Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución al firme de la calzada.

Artículo 67.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA-ALUMBRADO PÚBLICO.

67-1 La red de suministro de energía eléctrica tendrá capacidad a razón de 3 Kw. por vivienda o equivalente en uso, tanto para la edificación existente como para las que pudieran llegar a construirse.

67-2 El nivel de iluminación del sistema viario no será inferior a 4 Kw. y 0,25 de factor de uniformidad.

Artículo 68.- BASURAS

No se pueden verter basuras en ningún punto del suelo urbano, ni en la red de alcantarillado.

Artículo 69.- SANEAMIENTO ESPACIOS LIBRES.

Los espacios de parcelas que queden libres de edificación deberán disponer de los elementos necesarios, que garanticen su salubridad, no permitiéndose acumulaciones de escombros, desechos, ni materiales putrefactibles.

Artículo 70.- LOCALES DESTINADOS A INDUSTRIA

Los locales destinados a industria además de cumplir con lo señalado en la normativa del Ministerio de Industria, y con el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo, deberán de tener como mínimo una superficie de 2 m². /operario.

CAPÍTULO IV CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN

Artículo 71.- EDIFICIOS DE INTERÉS.

El Ayuntamiento redactará un Catálogo de los edificios declarados de interés, a fin de tramitarlo como indica el artículo 149 del Reglamento de Planeamiento.

No se permitirá el derribo de los edificios incluidos en dicho catálogo, sin informe previo de la Dirección General de Bellas Artes o Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

En tanto dicho catálogo no se haya aprobado, los edificios que se consideran de interés son:

- Plaza Mayor.
- Iglesia Parroquial.
- N^{os} 14 y 16 de la calle Taberna.
- Calle Tomás Álvarez.
- Calle Barbacana.

Artículo 72.- ESPACIOS VERDES Y ARBOLADO.

Se prohíbe la tala de los árboles existentes en Suelo Urbano.

El Ayuntamiento dispondrá las medidas oportunas para que los vecinos dispongan del espacio suficiente frente a sus viviendas procedan a la plantación y cuidado de especies de árboles del país.

Artículo 73.- OBRAS DE REFORMA EN LOS EDIFICIOS DE INTERES.

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del casco antiguo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

- a) no se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la recuperación de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en puertas de entrada y ventanas, los arcos que hayan sido convertidos en dinteles.
- b) No se permitirán alteraciones en las texturas de los muros de fachada, fuera de la recuperación de la original, o mantenimiento de la actual, con la misma calidad.
- c) Si se hiciera necesaria la apertura de nuevos huecos se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- d) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos (ventanas, arcos o dinteles de puertas, escudos, rejas, enmarcado en piedra de ventanas o balcones, aleros, impostas, galerías, etc.).

Artículo 74.- OBRAS DE ACABADO Y MANTENIMIENTO.

El alcalde, de acuerdo con el artículo 13 de estas ordenanzas, ordenará de inmediato la ejecución de las obras necesarias en las fachadas y cerramientos de las edificaciones destinadas a vivienda, que no reúnan las debidas condiciones de consolidación y

acabado, tales como guarnecidos, revocos, lucidos, pintados, etc. y aquellas de mantenimiento que sean necesarias en las fachadas de las edificaciones existentes.

Artículo 75.- EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA.

75-1 Limitaciones generales:

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población. Debe mantener la armonía general de la calle o plaza en que está ubicado en desniveles, módulos, proporciones de materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas.

No se admitirán reproducciones en estilo, ya sea antiguo o moderno, propias de estas zonas, (Pirineo, Suiza, Costa Mediterránea,...), ni edificios de viviendas que asemejen a los bloques que aparecen normalmente en los nuevos suburbios urbanos.

En ningún caso y para ninguna zona, se permite el uso de pizarra, uralita de color negro o teja de cemento también negro.

Asimismo tampoco se permite en ningún caso y para ninguna zona, dejar las fachadas sin material de acabado o revocado con mortero de cemento sin pintar, a no ser que el revoco sea un mortero bastardo de cal y cemento.

Tampoco se permiten en ningún lugar los revocos imitando cantería o ladrillo.

75-2 Volúmenes y composición:

Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta, integrando cajas de escalera, chimeneas...

La estructura parcelaria actual, por ser elemento constitutivo del carácter del núcleo urbano primitivo, no podrá modificarse en su aspecto externo, por lo que no se permiten agregaciones parcelarias que no reflejen, en su fachada la estructura parcelaria sobre la que se asientan.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada, buscándose en ellas una adecuada proporción de huecos y macizos.

Materiales:

- Cubiertas:

La única cubierta permitida será la teja árabe de forma y color análogo a los existentes. Se recomienda el uso de teja vieja.

También se autoriza la teja de cemento, siempre que sea de color rojo u ocre.

Se deberá disponer alero que sea interpretación formal de los actuales existentes.

- Fachadas:

Se permiten únicamente:

- Revocos en tonos ocres o terrenos naturales.
- Encalados o revocos en color blanco.
- Ladrillo rojizo y marrón oscuro.
- Fábrica de piedra de la zona, siempre que no se trate de aplacados ostensibles o de mamposterías no naturales.
- Hormigón visto

- Medianeras:

Deberán tratarse con el mismo material que las fachadas.

- Carpinterías:

Se permiten únicamente:

- De madera en su color o pintada en tonos mates.
- Metálica pintada en tonos mates.
- De aluminio anodizado color oscuro.

- Cerrajerías:

Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia adentro, hacia fuera o combinadamente.

El acabado será en tonos mates.

- Canales:

Se permiten únicamente:

- El canalón volado de manera tradicional.

Artículo 76.- CONSTRUCCIONES EN EDIFICIOS COLINDANTES O ENFRENTADOS CON LOS DE INTERES.

Si varían la altura deberán seguirse las cornisas y proporciones de huecos, empleando cerramientos similares en textura y entonación.

Si están enclavados en calles con pendiente, deberán mantenerse las proporciones en desnivel.

Podrán estudiarse soluciones de transición que haga posible emplear modulaciones diferentes.

TÍTULO IV.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 77.- USOS Y LIMITACIONES:

77-1 No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 47 de las Ordenanzas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Concretamente, las distancias mínimas de una granja de cualquier tipo a una vivienda ajena aislada y al núcleo urbano, será de 300m.

Con relación a las granjas avícolas, se estará a lo dispuesto en la O.M. 27 de mayo de 1958 (B.O.E. 18 jun.) cuyo artículo 11 prevé una distancia mínima entre granjas de 1000 m.

Las granjas de porcino cumplirán lo dispuesto en el Real decreto 791/79 de 20 de febr. (B.O.E. 20 abr.) y O.M. 21 oct. 1980 (B.O.E. 31).

Artículo 78.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

78-1 La edificación para uso residencial en suelo no urbanizable, debe tener la condición de aislada por lo que deberá cumplir que en un círculo de 150 m. de radio con centro en el lugar donde se pretenda construir, no exista otra edificación con uso residencial.

78-2 La edificación en suelo no urbanizable deberá cumplir con una distancia mínima de 50 m. a la línea de delimitación.

Artículo 79.- BANDAS DE PROTECCIÓN.

En el suelo no urbanizable, se establece las siguientes bandas de protección a cada lado de los correspondientes elementos, en los que no se puede realizar ninguna obra de edificación, salvo permiso específico de la Comisión Provincial de Urbanismo y de los Organismos competentes correspondientes:

Distancias a aristas de explanación:

79-1 CARRETERA LOCAL	22,50 m.
79-2 CAMÍÑOS LOCALES	5,00 m.
79-3 RÍOS Y ARROYOS.....	10,00 m.
79-4 LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.....	25,00 m.
79-5 CAMINOS DE CABAÑERA	10,00 m.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 80.- EDIFICABILIDAD.

Las casetas agrícolas tendrán una superficie máxima de 20 m² serán de planta rectangular, conforme al siguiente esquema:

$$a \leq 6,5 \text{ m.}$$

$$b \leq 20/a \text{ m.}$$

Artículo 81.- PARCELA MÍNIMA.

81-1 En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

81-2 Las parcelas mínimas edificables en suelo no urbanizable corresponderán a las unidades mínimas de cultivo que, tanto para secano como para regadío define dicha legislación agraria.

Artículo 82.- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima edificable será de 7 m. y un máximo de dos plantas sobre la rasante natural del terreno y así mismo será en todos los puntos de la edificación.

Para casetas agrícolas, la altura máxima edificable será de 3 m. y una planta sobre la rasante natural.

Artículo 83.- RETRANQUEOS A LINDEROS.

Los límites de la edificación deberán retrasarse al menos 5 m. de todos los linderos de la parcela donde se construya.

Artículo 84.- BANDAS DE PROTECCIÓN.

El volumen correspondiente a las superficies afectadas por las bandas de protección en cada finca, será computable en edificaciones a realizar en el mismo radio. El límite de las bandas de protección tendrá la consideración de lindero a efectos de retranqueos.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 85.- CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

Son de aplicación las normas sobre condiciones de vivienda unifamiliar, dimensiones mínimas, ventilación, iluminación, retretes, escaleras y patios recogidas en el Capítulo III de las Ordenanzas para Suelo Urbano.

Artículo 86.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Podrán permitirse captaciones propias, siempre que se garantice y justifique la posibilidad de suministro del caudal necesario y su calidad. Para vivienda ese caudal no será inferior a 200 litros por persona y día sin incluir el agua de riego necesaria.

Los análisis que aseguren la potabilidad se ajustarán a lo establecido en el R. D. de 17-IX-1920 y en cualquier caso el análisis bacteriológico acusará el contenido de gérmenes patógenos.

Artículo 87.- EVACUACIÓN DE AGUAS.

87-1 No se permitirá el vertido de aguas residuales o negras sin su previa depuración.

- El sistema de depuración evitará el vertido de productos químicos u orgánicos que por su toxicidad, composición química o bacteriológica, puedan contaminar las aguas.
- En el momento de su vertido deberán reunir como mínimo las condiciones señaladas en el apartado 17 a, b, c, y d, del Reglamento de Actividades Molestas.
- No se permite el vertido de materias sólidas no degradables y de basuras.
- Es absolutamente obligatorio efectuar las labores de conservación y limpieza preceptivas en las estaciones depuradoras.

87-2 Podrá autorizarse la utilización de fosas sépticas siempre que se garantice mediante el oportuno informe proyecto técnico, la imposibilidad de contaminación de aguas subterráneas.

87-3 El Ayuntamiento ejercerá las labores de inspección necesarias para asegurar las condiciones de vertido exigidas.

Artículo 88.- BASURAS.

- Se prohíbe el vertido en vertederos incontrolados, o cauces de agua.
- El Ayuntamiento dispondrá la ubicación del vertedero Municipal en un espacio a más de 2 Km. del pueblo y en dirección del viento dominante. Es aconsejable el acuerdo con los municipios vecinos a fin de disponer de un lugar común o instalar una incineradora. El vertido controlado se hará en capas alternas de basura y tierra.

Artículo 89.- LOCALES DESTINADOS A INDUSTRIA

Es de aplicación el artículo correspondiente a las ordenanzas para suelo urbano.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCIÓN

Artículo 90.- CONDICIONES A LA EDIFICACIÓN.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Son de aplicación el artículo 75 sobre tejados, huecos, materiales de fachadas, revocos, motivos decorativos y colores, contemplados en las ordenanzas para suelo urbano.

Se dispondrán masas arbóreas propias del lugar en torno a las edificaciones.

Zaragoza, 15 de marzo de 1990