



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

3176

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en su sesión del día 31 de mayo de 2017, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, adopto el siguiente ACUERDO:

“Dar por cumplidas las prescripciones establecidas por el Consejo en su acuerdo de 26 de abril de 2017 a la Delimitación de Suelo Urbano de Torres de Barbués y proceder a publicar sus normas urbanísticas.”

Al efecto se da publicidad a las siguientes Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Torres de Barbués en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 70 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, el Art. 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el Art. 143 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Huesca, 12 de julio de 2017. El Secretario del Consejo

TORRESDEBARBUÉS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**Capítulo 1. CONTENIDO Y ALCANCE 4**

Artículo 1. CONTENIDO Y ALCANCE	4
Artículo 2. EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES	4
Artículo 3. CONSULTA URBANÍSTICA	4
Artículo 4. ESTUDIOS DE DETALLE	5

Capítulo 2. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN 5

Artículo 5. EXIGENCIA	5
Artículo 6. LICENCIA URBANÍSTICA (art. 226 TRLUA-2014)	5
Artículo 7. DECLARACIÓN RESPONSABLE EN MATERIA DE URBANISMO (art. 227 TRLUA-2014)	6
Artículo 8. COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO	7
Artículo 9. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO	7
Artículo 10. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES	8
Artículo 11. PROYECTOS TÉCNICOS	8
Artículo 12. SOLICITUD DE LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA	9
Artículo 13. PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA	10
Artículo 14. PROYECTOS DE OBRAS DE REFORMA	10
Artículo 15. LICENCIAS PARA CABAÑAS O CASSETAS DE APEROS	10
Artículo 16. LICENCIAS DE PUBLICIDAD	10
Artículo 17. AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	11
Artículo 18. INFORME	14
Artículo 19. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	14
Artículo 20. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS	14
Artículo 21. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	15
Artículo 22. INFRACCIONES URBANÍSTICAS	15
Artículo 23. ACCIONES	15

Capítulo 3. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS 15

Artículo 24. DEBER DE CONSERVACIÓN. PRECAUCIONES DE SEGURIDAD. GENERALIDADES	15
Artículo 25. VALLAS	15
Artículo 26. ANDAMIOS Y GRÚAS	16
Artículo 27. APEOS	16
Artículo 28. OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS	16
Artículo 29. APEOS URGENTES	17
Artículo 30. DERRIBOS Y DEMOLICIONES	17
Artículo 31. ESCOMBROS	17
Artículo 32. EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS	18
Artículo 33. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA	18
Artículo 34. LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES	19

Capítulo 4. PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN 19

Artículo 35. ALCANCE Y CONTENIDO	19
Artículo 36. ABASTECIMIENTO DE AGUA	20
Artículo 37. SANEAMIENTO	21
Artículo 38. OTRAS INFRAESTRUCTURAS	22

T

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 24**

Artículo 39. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 24

Capítulo 2. SUELO URBANO. 24

Artículo 40. CONDICIONES DE USO 24

Artículo 41. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 25

Capítulo 3. SUELO NO URBANIZABLE 25

Artículo 42. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL 25

Artículo 43. USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL 26

Artículo 44. RESTO DE SUELO NO URBANIZABLE 26

Artículo 45. USOS AUTORIZADAS EN EL RESTO DE SUELO NO URBANIZABLE 26

Artículo 46. CONSTRUCCIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN ESPECIAL 27

Artículo 47. PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE AUTORIZACIÓN 27

Artículo 48. ZONAS DE BORDE 27

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**Capítulo 1. DIMENSIÓN Y FORMA. 30**

Artículo 49. ÁREAS TIPOLOGICAMENTE HOMOGÉNEAS 30

Artículo 50. PARCELA Y SOLAR 30

Artículo 51. ALINEACIONES Y RASANTES 31

Artículo 52. PLANTA 31

Artículo 53. SUPERFICIES 31

Artículo 54. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE 31

Artículo 55. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA 32

Artículo 56. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE EN PLANTA 32

Artículo 57. VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS 33

Artículo 58. RETRANQUEOS 33

Capítulo 2. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS. 33

Artículo 59. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS 33

Artículo 60. EN VIVIENDAS 33

Artículo 61. PROGRAMA MÍNIMO 34

Artículo 62. DIMENSIONES MÍNIMAS 34

Artículo 63. VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA 34

Artículo 64. PATIOS INTERIORES 35

Artículo 65. LOCALES DESTINADOS A COMERCIO 35

Capítulo 3. CONDICIONES ESTÉTICAS. 35

Artículo 66. MATERIALES DE FACHADAS 35

Artículo 67. VALLAS O CIERRES DE TERRENOS O SOLARES 36

Artículo 68. CUBIERTAS 36

Artículo 69. OBRAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES 36

T

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

Artículo 70. PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS	37
Artículo 71. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES	39
Artículo 72. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	39
Artículo 73. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA	39
Artículo 74. OTROS TENDIDOS AÉREOS	40
Artículo 75. PROTECCIÓN DEL RECURSO AGUA	40
Artículo 76. PROTECCIÓN DE LA FLORA, FAUNA Y DE LOS ESPACIOS NATURALES.	43
Artículo 77. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	43
Artículo 78. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	43
Artículo 79. LIMITACIONES A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	43
Artículo 80. ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CULTURAL	43
Artículo 81. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS	44

TÍTULO V. FICHAS TÉCNICAS DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

FICHA TÉCNICA ORDENANZA MC-TB	46
FICHA TÉCNICA ORDENANZA MC-VSA	47
FICHA TÉCNICA ORDENANZA EA	48

T

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. CONTENIDO Y ALCANCE.

Artículo 1. CONTENIDO Y ALCANCE.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto determinar las condiciones que regirán en la DELIMITACIÓN SUELO URBANO DE TORRES DE BARBUÉS (HUESCA) y que habrán de satisfacer el régimen urbanístico y las edificaciones.

Cualquier referencia contenida en las presentes Determinaciones Generales y Ordenanzas a la *Ley de Urbanismo*, se entenderá que se realiza al TRLUA-2014, Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio (BOA. nº 140, de 18 de julio de 2014).

La presente Delimitación de Suelo Urbano entrará en vigor a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca del acuerdo de aprobación definitiva del mismo, con el texto íntegro de sus Ordenanzas, de conformidad con lo preceptuado en el art 141.1 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

La Delimitación de Suelo Urbano, tendrá vigencia indefinida todo ello sin perjuicio de que pueda alterarse parcialmente su contenido. Cualquier modificación de la Delimitación del Suelo Urbano podrá hacerse indistintamente con arreglo a los procedimientos establecidos en los artículos 74 y 75 del TRLUA-2014.

Artículo 2. EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES.

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

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

Artículo 3. CONSULTA URBANÍSTICA.

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, en los términos señalados en la normativa contenida en la ley 30/92 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tal y como se establece en el artículo 27 del TRLUA, a solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación.

El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

El contenido de la cédula urbanística no comporta la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las

T

Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido.

Artículo 4. ESTUDIOS DE DETALLE.

Se podrán prever, modificar o reajustar, a través de estudio de detalle, el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres públicos o privados, la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la delimitación de suelo urbano y las condiciones estéticas y de composición de la edificación.

El Régimen Jurídico aplicable a estos instrumentos de ordenación, en cuanto a su tramitación, competencia para su tramitación y plazos para ello, será el contemplado en los artículos 67 y 68 del TRLUA-2014.

Capítulo 2. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Artículo 5. EXIGENCIA.

Tal y como establece el artículo 225 del TRLUA-2014, los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

Artículo 6. LICENCIA URBANÍSTICA (art. 226 TRLUA-2014).

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo.
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- d) obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

T

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

g) Otros supuestos establecidos en la DSU por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

4. No estarán sujetos a solicitud de licencia municipal las excepciones contempladas en la legislación de telecomunicaciones en vigor o de cualquier otra legislación sectorial de aplicación.

Artículo 7. **DECLARACIÓN RESPONSABLE EN MATERIA DE URBANISMO (art. 227 TRLUA-2014).**

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrolle en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Las licencias o autorizaciones previas que no puedan ser exigidas en función de la legislación vigente (Ley 9/2014 de Telecomunicaciones u otras de carácter sectorial), serán sustituidas por declaraciones responsables, debiendo contener la citada declaración responsable una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o

T

profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

4. El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

Artículo 8. **COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO (art. 228 TRLUA-2014).**

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Artículo 9. **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

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

Toda denegación de licencia deberá ser motivada. Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Suelo, DSU, Ordenanzas Municipales y Legislación específica que resultare de aplicación.

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

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

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el TRLUA-2014, artículos 238 y 239.

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

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.

T

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

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

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

Artículo 10. **ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES.**

Alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas de Torres de Barbués, son las que figuran en los Planos de Delimitación del Suelo Urbano y las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los Estudios de Detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicha DSU y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva de los Órganos Superiores que tengan atribuida tal competencia.

Son alineaciones las líneas establecidas por la Delimitación del Suelo Urbano y otros instrumentos que lo desarrollan, o aquellas definidas por las edificaciones existentes de hecho que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, bien sean públicos o privados, así como las líneas de fachada cuando vengan expresamente señaladas por la DSU en vigor.

Se entiende por rasante, el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que actúa como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Las alineaciones y rasantes oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las líneas de fachada y rasantes del suelo que les correspondan en virtud de la DSU vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los Servicios Técnicos competentes del municipio.

Artículo 11. **PROYECTOS TÉCNICOS.**

Todo acto de edificación requerirá del título habilitante preceptivo según lo determinado en los artículos 6, 7 y 8 de las presentes Ordenanzas.

Toda petición que requiera la redacción del oportuno proyecto técnico lo será en las condiciones técnicas oficiales exigibles en cada momento por el Colegio Profesional correspondiente o designado al efecto y cumpliendo toda normativa legal de aplicación, sea sectorial, Código Técnico de la Edificación, etc.

Se considerarán obras menores aquellas que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de nueva planta, ampliación, reforma o demolición, sean de poca entidad.

Dentro de este apartado se incluyen como norma general las siguientes:

- Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura.
- Reparación de canalones y bajantes interiores.

T

- Obras de conservación o reforma del interior de edificios que no afecten a su estructura ni cimentación, que no supongan alteración del volumen ni del uso objetivo. Que no supongan alteración de las instalaciones y servicios de uso común, ni del número de viviendas y locales. Que no afecten al diseño exterior ni a las condiciones de habitabilidad ni de seguridad de los edificios e instalaciones. Reforma de acabados e instalaciones interiores de viviendas.
- Reconstrucción de forjados que no afecten a jácenas, pilares o muros de carga.
- Apertura de huecos en muros que no sean fachadas de anchura máxima de 1,40 m.
- Sustitución de hojas de puertas, ventanas y balcones, sin alterar cercos, ni precisar trabajos de albañilería.
- Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública.
- Construcción, reparación o demolición de cobertizos para usos secundarios de planta baja y superficie inferior a 30 m², que no confronten con la vía pública.
- Reparación o demolición de cabañas (casetas) o construcciones menores en suelo no urbanizable, con superficie inferior a 35 m².
- Revoco y pintura de fachadas sin alterar huecos.
- Reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, etc., que no afecten a la distribución interior.
- Demolición y construcción de tabiques sin que ello afecte a la total distribución de la vivienda o local.
- Demolición de edificaciones de una sola planta o de superficie inferior a 100 m², siempre que su situación entre medianerías no suponga un riesgo especial.

Artículo 12. **SOLICITUD DE LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIAS.**

Las solicitudes se harán por escrito, en instancia dirigida al Alcalde, firmadas por el promotor o representante, con indicación de su nombre, apellidos y dirección, número de teléfono, debiéndose indicar e identificar al constructor y, en su caso, al director técnico de la obra, para obras mayores y menores.

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

En el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad el alcance y cuantía de las obras a ejecutar, aportando croquis de la obra con acotaciones y superficie y plano de emplazamiento, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis.

En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

Para el caso de obras de demolición, deberá acompañarse a la solicitud, proyecto técnico de las obras a realizar, hoja de encargo de dirección facultativa de las obras, visados ambos por el Colegio Profesional correspondiente, incluyendo las medidas de seguridad que hayan de adoptarse mediante la ejecución de las obras.

Así mismo deberá acreditarse que el inmueble a demoler se encuentre libre de inquilinos.

T

Artículo 13. PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA.

A las solicitudes de obras de nueva planta se acompañará por triplicado proyecto suscrito por técnico de competencia legal.

Artículo 14. PROYECTOS DE OBRAS DE REFORMA.

A las solicitudes de obras de ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañará proyecto con los mismos requisitos de número de ejemplares suscrito por técnico competente, compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria en que se describa el alcance de las obras a realizar, con los datos de cumplimiento de la normativa urbanística; superficies; número de pisos; alturas; distribución adoptada; destino de la edificación; clase de construcción; sistema de evacuación de aguas residuales; cumplimiento de la normativa de prevención de incendios; presupuesto aproximado; etc., que se juzguen necesarios para definir perfectamente el proyecto.
- Plano de emplazamiento a escala 1:2000, abarcando un sector de la población de suficiente extensión para poder identificar claramente el solar de que se trate y su relación con las alineaciones oficiales y acotación con elementos principales.
- Planos de la reforma que se proyecta, en número suficiente para expresarla con toda claridad.
- Cuando se trate de obras de consolidación, apeo o demolición de pequeña entidad, podrá sustituirse el proyecto por una Memoria descriptiva, firmada por el técnico director, o por una descripción hecha en la misma solicitud y autorizada con la firma del facultativo. En los casos de consolidación se precisará perfectamente el alcance de la obra, indicando los elementos de la estructura afectados por la misma.
- Cuando se trate de obras exceptuadas de la dirección facultativa, el propietario describirá en la solicitud las características de la obra proyectada, indicando el emplazamiento de la finca donde hayan de ejecutarse las obras.

Artículo 15. DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA CABAÑAS O CASETAS DE APEROS.

Se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, y declaración jurada de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente en ese momento y del destino que se pretende dar a la cabaña, sin perjuicio de lo determinado en el artículo 7 de las presentes ordenanzas. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea preciso para garantizar que las obras se acomodarán a la legislación vigente.

Se ajustarán a las condiciones establecidas en las Determinaciones Generales de la DSU. No dispondrán distribución interior ni instalaciones propias de la vivienda, lo cual deberá ser verificado por los servicios técnicos municipales.

Artículo 16. COMUNICACIÓN PREVIA DE CARTELES O VALLAS PUBLICITARIOS.

La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la concesión de autorización, mediante solicitud a la que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel, sin perjuicio de lo determinado en el artículo 8 de las presentes Ordenanzas.

T

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

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

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

Artículo 17. **AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

En suelo no urbanizable podrán autorizarse construcciones e instalaciones, siguiendo el procedimiento regulado en los artículos 34, 35, 36 y 37 del TRLUA-2014.

Art. 34. Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación territorial, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

2. Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2 del TRLUA-2014.

A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones más severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones urbanísticas más severas, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

Art. 35. Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.

1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el

T

planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

b) En los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior.

c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y, en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo.

2. No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos. El órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.

Art. 36. Procedimiento para la autorización especial.

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de

T

situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

Si se refiere a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, así como de las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje, analizando el posible impacto paisajístico que pudiesen ocasionar, así como las determinaciones que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento territorial.

Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

2. Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado b) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial.

Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la autorización.

3. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio.

Art. 37. Régimen del suelo no urbanizable especial.

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen

T

el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

Artículo 18. **INFORME.**

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

Artículo 19. **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

No se podrá iniciar una obra sin el título habilitante pertinente y se hayan satisfecho las tasas que correspondan. El técnico municipal procederá a verificar las alineaciones y rasantes. Cuando se ejecuten obras sin título habilitante o sin ajustarse a sus determinaciones, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 20. **TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

Según establece el artículo 271 del TRLUA-2014, se considera que unas obras amparadas por el título habilitante u orden de ejecución están totalmente terminadas:

- a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.
- b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al municipio la finalización de las obras.

A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento, en su caso, Certificado de fin de obra expedido por el Director Técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, haciendo constar el importe efectivo de la misma y la justificación de alta en Contribución Territorial Urbana.

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

T

Artículo 21. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.

La suspensión de licencias de obras se regulará de acuerdo a lo indicado en el artículo 271 del TRLUA-2014.

Artículo 22. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 277 a 287 del TRLUA-2014 y en la reglamentación que los desarrolle.

Artículo 23. ACCIONES.

Los actos municipales, cualquiera que sea su objeto, relacionado con las presentes ordenanzas, que pongan fin a la vía administrativa, serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Capítulo 3. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS.**Artículo 24. DEBER DE CONSERVACIÓN. PRECAUCIONES DE SEGURIDAD. GENERALIDADES.**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 255 a 260 del TRLUA-2014.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 del TRLUA-2014.

Artículo 25. VALLAS.

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas ocupando como máximo la mitad de la anchura de la acera; y una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

T

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

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

La instalación de vallas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

Artículo 26. **ANDAMIOS Y GRÚAS.**

La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente. Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización y se establezcan las medidas de seguridad oportunas.

Artículo 27. **APEOS.**

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

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

Artículo 28. **OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS.**

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

T

Artículo 29. APEOS URGENTES.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales. La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o particulares.

Artículo 30. DERRIBOS Y DEMOLICIONES.

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística o en su caso declaración responsable o comunicación previa de derribo, con arreglo a los artículos relativos de aplicación en las presentes Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

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

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

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

Artículo 31. ESCOMBROS.

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

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

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

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

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

T

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

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

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

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

En todo caso, siempre de conformidad con el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo 32. **EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS.**

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

Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.
- b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4 del TRLUA-2014.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se estará a lo acordado en la Ley Urbanística Aragonesa.

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

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

Artículo 33. **EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.**

Los actos de las Corporaciones locales son inmediatamente ejecutivos, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones

T

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y art. 51 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local. El incumplimiento de éstos por los ciudadanos facultará a la Administración Local a la consecución del fin de éstos a través del procedimiento de ejecución forzosa o el de ejecución subsidiaria, conforme a lo dispuesto en el art. 93 de la precitada Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Artículo 34. LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.

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

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

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

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

Capítulo 4. PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 35. ALCANCE Y CONTENIDO.

Los proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad la renovación, conexión con los servicios existentes o completar, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en la DSU o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

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

Las obras a incluir en estos proyectos, serán las siguientes:

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

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

T

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

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

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

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

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

Artículo 36. **ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de la dotación de agua serán de 150 litros/hab./día, y de 40 m³/día/Ha. para actividades productivas.

En los Proyectos de Urbanización y edificios de nueva construcción, para el abastecimiento de agua se deberá garantizar:

- El tamaño mínimo de los pozos de registro de llaves de paso será de 1,00 m. de diámetro, debiendo estar ejecutados con muros y soleras de hormigón HA-25.
- Las tapas serán de un diámetro mínimo de 60 cm. y serán metálicas, debiendo ser reforzadas las que se encuentren en las calzadas.
- Las acometidas particulares a cada vivienda o bloque de viviendas, tendrán junto a la fachada y por la parte de la calle, una arqueta mínima de 30x30x30 cm. con tapa metálica registrable, dentro de la cual estará perfectamente accesible la llave de paso individual de la vivienda o bloque.
- En el interior de la finca, sea de una o varias viviendas o locales, habrá un lugar accesible permanentemente para ubicar el contador de agua y poder leerlo sin dificultad. Caso de tratarse de un grupo de viviendas o locales, se colocará la batería de contadores correspondiente, con llave de corte general, en un cuarto especialmente destinado al efecto en el portal de acceso al edificio, con desagüe sifónico conectado a la red de alcantarillado. En el caso de viviendas unifamiliares, se colocará el contador en fachada, en lugar accesible y en armario según las instrucciones de la compañía suministradora.
- La batería de contadores, una vez cortado el suministro provisional del agua para obras (que habrá de hacerse al finalizar las mismas) se quedará de tal forma que el agua no pueda pasar directamente a las viviendas, cuartos de instalaciones, locales, etc., para

T

lo cual se colocarán tapones debidamente precintados en la futura ubicación del contador. El usuario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento o Empresa Adjudicataria del Servicio, con el Boletín del Instalador de la fontanería, y la licencia municipal de primera utilización y ocupación y darse de alta en el suministro. Una vez cumplido este requisito, se le colocará el contador.

- Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas Urbanos, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.
- Las pruebas de las tuberías generales deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, y las obras se realizarán bajo su supervisión.

Artículo 37. SANEAMIENTO.

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red de alcantarillado del núcleo urbano correspondiente.

Se deberá garantizar:

- El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,20 m. de diámetro, debiendo estar ejecutados con muros y soleras de hormigón HA-25. Contarán con escaleras o pates metálicos cada 25 cm. para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre dos pozos será de 40 m. salvo excepciones justificadas.
- Las tapas de los pozos serán de un diámetro mínimo de 60 cm. y serán metálicas, debiendo ser reforzadas las que se sitúen en calzadas.
- Deberá hacerse una acometida a cada parcela de un diámetro mínimo de 20 cm. Caso de considerarse necesario podrán hacerse más acometidas.
- El tamaño mínimo de los tubos de la red general será de 250 mm. de diámetro. Los tramos de la red existente que se sustituyan adoptarán este diámetro para conductos de PVC (Φ 300mm para conductos de hormigón). Los colectores principales tendrán Φ 350 mm y el emisario a la EDAR Φ 400 mm.
- Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose como mínimo cada 30 m.
- Las redes y acometidas no se empalmarán a los pozos de registro formando un salto de agua, sino en su parte inferior, para permitir el acceso permanente a los mismos.
- La salida de cada finca de la red de pluviales o fecales contará en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada, y en un lugar común y perfectamente accesible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con el desnivel oportuno, se acometerá a la red general de alcantarillado por su parte superior y sin mermarle nada de su sección.
- La pendiente mínima de las tuberías generales será del 4 por mil (Salvo las excepciones justificadas), con un valor recomendado del 10-15‰.
- La profundidad mínima de las tuberías será de 80 cm. medidos en su cara superior.
- Las pruebas de las tuberías generales deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, y las obras se realizarán bajo su supervisión.
- Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente.
- Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas Urbanos, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

T

- En los casos singulares en los que el vertido se realice a través de fosas sépticas y salida a afluentes, deberán obtenerse las oportunas autorizaciones sanitarias de los Organismos Competentes (Comisaría de Aguas, Jefe Local de Sanidad, etc.).
- Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red de saneamiento para conducir las a la depuradora. La red deberá diseñarse de forma que las escorrentías no urbanas (barrancos y similares) y aguas de otras procedencias (aliviaderos de acequias o similares) no se conduzcan a la red.
- Se recomienda disponer aliviaderos de crecida dimensionados de forma que no se supere en el colector a depuradora un caudal equivalente a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. A tal efecto se recomienda prever tanques de tormentas.
- La parcela disponible para la Depuradora deberá tener una superficie mínima de 1000 m² y superior a 0,7m²/hab equivalente. Deberá ubicarse a una distancia superior a 2.000 m del suelo urbano (a menos que existan medidas correctoras que permitan disminuir esa distancia).

Artículo 38. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3 kw por vivienda.
- El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica, alumbrado, telefonía, televisión por cable o similares, o modificación de las existentes en suelo urbano, deberá hacerse con carácter general subterráneo.
- En el casco urbano consolidado no se autorizará el tendido aéreo colocado sobre apoyos o palomillas en fachadas de edificios, de ningún cable. Se toleran en estas zonas los cables o similares adosados a fachada, eliminándose los cruces aéreos en esquina.
- En las zonas no consolidadas no se permitirán tampoco los cables adosados a fachada.
- Para las redes existentes no se autorizará ninguna obra de instalación que consolide o refuerce los tendidos e instalaciones existentes, salvo las destinadas a su conservación en los casos que peligre la seguridad de las personas o propiedades.
- Los cables de línea repartidora y acometida a la red general en los nuevos edificios, quedarán ocultos en los muros de fachada, en los que únicamente se permitirán pequeños armarios de registro y control de consumo y cajas generales de protección dispuestos de forma discreta.
- El nivel de alumbrado público medido sobre el pavimento será de 10 lux.
- No se permitirán conducciones vistas de gas en fachadas, permitiéndose su ocultación mediante la colocación de algún elemento ornamental (rejilla metálica, cornisa, etc.) que oculte su visión desde la vía pública.
- Las instalaciones de alumbrado público se ejecutarán de acuerdo con la Orden de 8 de Abril de 1987 del Departamento de Industria de la D.G.A., por la que se regulan las Instrucciones Técnicas de Alumbrado Público A-IT (B.O.A. 27 Mayo de 1987), o por la normativa que la sustituya.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- No se permitirá la colocación de antenas parabólicas o instalaciones similares en fachadas.
- Los operadores de telecomunicaciones u otras infraestructuras públicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas

T

despliegues de cables y equipos que constituyan redes públicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados. Se exceptúan de lo hasta aquí dicho los despliegues aéreos y por fachadas que puedan afectar a la seguridad pública. Igualmente deberán evitarse, en la medida de lo posible, tales actuaciones en las edificaciones que esta DSU determina en su artículo 60 como elementos de interés histórico-artístico y cultural.

T

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 39. Clasificación del suelo.

La DSU delimita suelo urbano y sólo como contenido complementario *identifica* suelo no urbanizable especial con las siguientes condiciones:

Suelo urbano: será el constituido por los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a) del TRLUA-2014, así como aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) del TRLUA-2014. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

Suelo no urbanizable especial: el suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial y los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole (art. 16.1, apartados a) y b) del TRLUA-2014 *que cuenten con delimitación previa*, así como los afectados por la disposición adicional primera del TRLUA.

Las alteraciones de la clasificación del suelo sólo podrán hacerse a través de la modificación de la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Capítulo 2. SUELO URBANO.

Artículo 40. CONDICIONES DE USO.

Los usos admitidos en Suelo Urbano son los siguientes:

- USO VIVIENDA: Mayoritariamente la vivienda unifamiliar. Sólo se admite vivienda colectiva en edificaciones con un número máximo de cuatro viviendas. En Valfonda de Santa Ana sólo se permite una vivienda por parcela.
- USO RESIDENCIAL: El destinado a alojamientos comunitarios como residencias, asilos, hogares de ancianos, así como alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, aparta-hoteles.
- USO COMERCIAL: Establecimientos abiertos al público destinados al comercio y locales destinados a la prestación de servicios privados al público. Se ubicarán en planta baja de los edificios de uso general vivienda.
- USO de OFICINAS: Incluyendo todas las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los bancos, bolsas de seguros, los despachos profesionales, que al igual que los usos comerciales se ubicarán en las plantas bajas de los edificios de uso general vivienda, salvo aquellos servicios que no requieran de atención al público continuada.
- USO SANITARIO: Sin limitaciones.
- USO RELIGIOSO: Sin limitaciones.
- USO CULTURAL: Sin limitaciones.
- USO RECREATIVO y DEPORTIVO: Se autoriza la construcción e instalaciones para la práctica del deporte.
- USO INDUSTRIAL y ALMACENES: Se contemplan como uso permitido dentro del ámbito de suelo urbano aquellas actividades de tipo industrial que no produzcan incomodidades, no alteren las condiciones de salubridad o higiene del medio ambiente, no ocasionen daños a la riqueza pública o privada, no impliquen riesgos para las

T

personas o los bienes y no alteren el equilibrio de la estructura o infraestructura del núcleo urbano. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

De forma orientativa cabría categorizar como actividades que no producen molestias para las viviendas:

- Nivel sonoro máximo 30dbA
- No producen vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.
- Potencia máxima instalada 10KW
- USO ALMACENAMIENTO: Se admiten almacenes en planta baja, semisótano o sótano, salvo aquellos que precisen el acceso de camiones de más de 10 toneladas de peso total.
- USO AGROPECUARIO: Se incluyen en este uso todas aquellas actividades agrícolas y ganaderas cualquiera que será su régimen de explotación. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Se estará a lo dispuesto por la D.G.A. en la ORDEN de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obra Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Artículo 41. **ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del Suelo Urbano y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés respetar, prohibiéndose toda edificación.

Al tratarse de áreas de protección acústica y visual, deberán repoblarse de especies vegetales adecuadas. Deberán presentar las debidas condiciones de conservación y limpieza, no permitiéndose el almacenamiento de materiales.

Capítulo 3. **SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 42. **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**

Tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Especial los supuestos recogidos en el Art. 16.1 apartados a) y b) del TRLUA-2014 que cuenten con delimitación previa y se hayan trasladado a la DSU. Del mismo modo, y para las presentes Ordenanzas Urbanísticas de la Delimitación del Suelo Urbano de Torres de Barbués, es de aplicación lo establecido en la Disposición Adicional Primera del TRLUA-2014.

En los Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano:

- Los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas.
- Las zonas de Dominio Público Hidráulico, correspondiente a la banda de inundación de la máxima crecida ordinaria en las márgenes de los cauces de corrientes continuas.
- Las superficies correspondientes a las vías pecuarias.

T

- Los Montes de Utilidad Pública.
- Las zonas de dominio público correspondientes a las infraestructuras de carreteras.
- Las áreas delimitadas por el Gobierno de Aragón.
- Los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora.

Artículo 43. **USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**

De conformidad con el artículo 37 del TRLUA:

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

Será de aplicación igualmente lo dispuesto en el artículo 289 del TRLUA-2014 relativo a los municipios de aplicación del régimen urbanístico simplificado. Son las denominadas Zonas de Borde, que envuelven al suelo urbano de un municipio y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.

Artículo 44. **RESTO DE SUELO NO URBANIZABLE.**

Constituye esta clase de suelo el resto de los terrenos del Término Municipal de Torres de Barbués que no han sido incluidos en ninguno de los otros (Urbano y No Urbanizable Especial). Será de aplicación igualmente lo dispuesto en el artículo 289 del TRLUA-2014 relativo a los municipios de aplicación del régimen urbanístico simplificado. Son las denominadas Zonas de Borde.

Artículo 45. **USOS AUTORIZADOS EN EL RESTO DE SUELO NO URBANIZABLE.**

En el Suelo No Urbanizable, que no esté clasificado como Suelo No Urbanizable Especial, el Ayuntamiento de Torres de Barbués podrá autorizar, mediante el título habilitante pertinente, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones (art. 34 TRLUA-2014):

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

T

2. Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2. A estos efectos se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

El retranqueo respecto a linderos será de 5 metros y a ejes de caminos será como mínimo de 10 metros. Como medida de protección a los caminos, ninguna edificación ni cerramiento de parcela de cualquier tipo se situará a menos de 3 metros del borde exterior de la plataforma del camino.

Artículo 46. USOS AUTORIZADOS EN EL RESTO DE SUELO NO URBANIZABLE MEDIANTE AUTORIZACIÓN ESPECIAL.

En el resto de suelo no urbanizable que no esté considerado suelo no urbanizable especial podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente las construcciones y obras determinadas en el artículo 35 del TRLUA.

Artículo 47. PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE AUTORIZACIÓN.

El procedimiento para resolver sobre la autorización precedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente (art. 36 TRLUA-2014):

- Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.
- Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio 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.
- Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta del TRLUA-2014 L.U.A., y remitir directamente la documentación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicándolo al Ayuntamiento. Si transcurren dos meses más sin que el Ayuntamiento resolviera ni la Comisión Provincial emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, que se acreditará mediante la correspondiente certificación municipal, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la licencia de obras.

Artículo 48. ZONAS DE BORDE (art. 289 TRLUA-2014).

1. La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones de esta Ley y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.

2. El régimen de la zona de borde será de aplicación en los siguientes supuestos:

T

a) En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.

b) En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.

c) En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 288.2 de esta Ley.

3. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados. El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo máximo de dos meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

4. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

5. La directriz especial de urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización. En tanto no sea aprobada, se deberá tener en cuenta:

a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.

d) Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

e) Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.

f) Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.

T

g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

6. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

b) Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

c) El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.

d) El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

7. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

8. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos podrán asumir.

T

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Capítulo 1. DIMENSIÓN Y FORMA.

Artículo 49. ÁREAS TIPOLOGICAMENTE HOMOGÉNEAS.

- 1.- EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA EN TORRES DE BARBUÉS (MC-TB): Situada en parcelas independientes en continuidad con otras edificaciones en las que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores. Corresponde a una edificación entre medianeras a lo largo de las vías o calles y se regula básicamente atendiendo a los siguientes factores: altura máxima, número de plantas, ocupación, índice de edificabilidad y alineaciones.
- 2.- EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA EN VALFONDA DE SANTA ANA (MC-VSA): Situada en parcelas independientes en continuidad con otras edificaciones en las que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores. Corresponde a una edificación entre medianeras a lo largo de las vías o calles y se regula básicamente atendiendo a los siguientes factores: altura máxima, número de plantas, ocupación, índice de edificabilidad y alineaciones.
- 3.- EDIFICACIÓN ABIERTA (EA): Situada en parcela independiente. Corresponde a una edificación, exenta o agrupada, que puede situarse libremente sobre la superficie de la parcela sin obligación de alinear sus fachadas con los viales. Se establece en atención a la forma y superficie de la parcela; se regula básicamente atendiendo a los siguientes factores: altura máxima, número de plantas, índice de edificabilidad, ocupación y distancia mínima a los linderos.

Artículo 50. PARCELA Y SOLAR.

- 1.- PARCELA NETA: Superficie de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales. A los efectos de parcelación y edificación será la superficie de referencia para el cómputo de PARCELA MÍNIMA.
- 2.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, tanto de plantas sótanos y bajas como de plantas alzadas, generándose un perímetro virtual con la superposición de todas ellas, incluyendo los vuelos al interior de la parcela.
- 3.- SUELOS LIBRES DE EDIFICACIÓN: Los que restan de la ocupación. No podrán ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacio libre al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios podrán ceder gratuitamente al Municipio estos suelos, lo que comportará para el Municipio el deber de su conservación con sujeción a las normas sobre jardines públicos, siempre que el Municipio considere que concurren razones de interés público, social o comunitario.

- 4.- PARCELA MÍNIMA: Es la parcela que por sus condiciones de superficie y morfología es capaz de contener una vivienda que cumpla con las condiciones que estas Ordenanzas determinan para la vivienda mínima, estableciéndose en 120 m². en todas las zonas, salvo lo dispuesto en la ficha técnica para la edificación abierta en Valfonda de Santa Ana. La parcela mínima se aplica exclusivamente en casos de segregación o división, no aplicándose limitación alguna a las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de la DSU, que se considerarán aptas para cualquier uso de los permitidos en las presentes Ordenanzas (en cualquier caso, obviamente, si la parcela existente va a contener una vivienda, ésta deberá respetar las condiciones de vivienda mínima).

T

Artículo 51. ALINEACIONES Y RASANTES.

- Alineación: Es la línea que separa los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados. En función del área tipológicamente homogénea la alineación podrá ser obligatoria o se permitirán retranqueos.

- Rasante: Cota existente del punto medio del tramo de acera o calzada de la calle donde da frente una parcela.

Artículo 52. PLANTA.

Es cada uno de los espacios entre forjados de la edificación mayor de 2,30 metros de altura libre en sótanos, bajos y plantas alzadas, y mayor de 1 metro de altura libre en el plano de fachada de entrecubiertas.

- ALTURA LIBRE DE PLANTA: La medida desde el nivel del suelo al nivel de techos.
- PLANTA BAJA: Aquella cuyo pavimento se halla situado entre 1 m por encima y 0,60m por debajo de la rasante del vial (o del terreno caso de edificaciones aisladas).

En los casos de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de planta baja a cada frente como si se tratase de distintas parcelas cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

Todas aquellas plantas que queden por debajo de ella, serán PLANTAS SÓTANO y todas aquellas que queden por encima de la planta baja serán PLANTA PISO o PLANTAS ALZADAS. Forzosamente debe haber una planta que cumpla la condición de planta baja.

- PLANTA ENTRECUBIERTA: Planta ubicada entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada.

Artículo 53. SUPERFICIES.

- 1.- SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: Es la suma de las superficies de todas las plantas comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías cuando éstas sean comunes o la línea interior de la pared medianera si ésta se ha construido íntegramente en el interior de la parcela.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que están cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie medida en la misma forma.

- 2.- SUPERFICIE ÚTIL: Es la superficie medida al interior de las fachadas, descontando tabiques, patinillos, conductos de ventilación revestidos y elementos estructurales.

Artículo 54. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones.

- Se entenderá por altura máxima edificable la distancia existente entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. A los efectos del número de plantas se incluirá en todo caso la planta baja así como las plantas retranqueadas, y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

T

- Para los casos de calles en pendientes, la medición se efectuará de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de la rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 70cm.

Las alturas máximas correspondientes a edificios de 1 o 2 plantas serán::

- I 4,00 m. (B)
- II 7,50 m. (B+1)

No se admitirán edificaciones interiores a la parcela de altura superior a una planta y 4 metros.

Artículo 55. **CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.**

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo utilizarse en su totalidad el espacio bajo cubierta. Este espacio bajo cubierta sólo podrá destinarse al uso de vivienda si se encuentra vinculado a la vivienda situada en la planta inferior.

Las cubiertas serán inclinadas y con pendientes comprendidas entre el 30 y 40% perpendiculares a la calle. Se admiten cubiertas planas en edificaciones interiores de la parcela.

En caso de que las edificaciones tengan una altura inferior a la máxima permitida, la cubierta y construcciones por encima de ella deberán seguir cumpliendo los requisitos de los apartados anteriores.

En todo caso, la altura de coronación no podrá superar la que resulte de una cumbrera virtual situada en el eje de la planta del edificio paralelo a la fachada principal, con un máximo de 350 cms. Debe quedar claro que la existencia de petos por encima de la última planta y que sirvan de inicio de la cubierta no modifican las limitaciones señaladas de la altura de coronación, que debe medirse en relación a la cara superior del último forjado.

Artículo 56. **SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE EN PLANTA.**

Se entiende por edificabilidad los metros cuadrados construidos, tal como se especifica a continuación:

- Computará a efectos de edificabilidad la superficie construida en planta baja, plantas alzadas y planta bajo cubierta a partir de 1,50 metros de altura libre.
- La edificabilidad se aplica sobre la parcela neta.
- Las condiciones de edificabilidad de cada uno de los tipos de ordenación de la edificación serán:
 - En edificaciones en manzana compacta, es decir, las construcciones a realizar en zonas consolidadas de edificación, podrá ocuparse el 75% de la superficie de la parcela con la excepción del párrafo siguiente. El índice de edificabilidad no será superior a 1,50 m²/m² o 2 m²/m², dependiendo del área tipológica.
 - En la zona MC-TB se establece un fondo máximo edificable de 15 metros desde la alineación oficial para la edificación principal, permitiéndose edificaciones anexas en el interior de la parcela aunque se sobrepase el fondo máximo edificable. Caso de que la parcela tenga un fondo máximo igual o menor de 15 metros, se admitirá una ocupación del 100%.
 - En las edificaciones abiertas (EA) la edificabilidad máxima será de 1 m²/m² y la ocupación máxima será del 50% de la parcela.

T

Artículo 57. VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.

Se establecen dos tipos de vuelos:

- CUERPOS VOLADOS: Cuerpos volados cerrados, que son aquellos que tienen al menos dos de sus lados de fábrica fija.

No se permiten cuerpo volados cerrados sobre espacio público.

- BALCONES: Cuerpos volados cuya pisa no exceda de 12 cm de altura y limitados en sus lados por barandillas o antepechos.

Los balcones deberán estar a una altura mínima de 3 metros. Su antepecho, así como el resto de los elementos en fachada, deberán ir en concordancia con el entorno en el que se ubica.

No se permiten vuelos en calles menores de 5 metros de anchura.

En calles mayores de 5 metros se permite un vuelo máximo de 0,50 m.

El vuelo de un alero no podrá superar en 0,50 metros el vuelo máximo permitido, situándose como mínimo a una altura de 3,50 metros.

Artículo 58. RETRANQUEOS.

Se trata de la línea de fachada de la edificación respecto de la alineación al vial. Únicamente se admiten en zonas de edificación abierta.

En las zonas MC-TB y MC-VSA se admiten en los linderos laterales en las condiciones descritas en la respectiva ficha técnica.

Capítulo 2. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.**Artículo 59. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

Todas las viviendas cumplirán como mínimo lo establecido en el artículo de "Ordenanzas sobre condiciones higiénico sanitarias"- de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Huesca, es decir, lo relativo al programa mínimo, ventilación de la vivienda, patios, dimensiones mínimas habitables, dimensión de accesos, revestimientos, sanitarios, obras de rehabilitación, así como condiciones higiénico sanitarias en locales comerciales.

Artículo 60. EN VIVIENDAS.

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco que de frente en una longitud de por lo menos tres metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de parcela en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

- Que el diámetro sea superior a 16 metros.
- Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

T

Artículo 61. PROGRAMA MÍNIMO.

Toda vivienda constará como mínimo, de cocina, sala de estar, un dormitorio doble y uno sencillo y aseo con inodoro, lavabo y ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillos o distribuidores o, eventualmente, desde espacios protegidos visualmente, con una superficie mínima total no inferior a 60 m².

Artículo 62. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La superficie útil mínima de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio:	2 camas:	12 m ²
	1 cama:	8 m ²
- Cocina (cuando es independiente de la estancia):		9 m ²

- Estancia y la acumulada de estar, comedor y cocina será en función de los dormitorios:

	Estar	E+C+K
o 1 Dormitorio	16m ²	20m ²
o 2 Dormitorios	18m ²	22m ²
o 3 Dormitorios	20m ²	24m ²
o 4 o más	22m ²	26 m ²

- Aseo:		4 m ²
---------	--	------------------

La anchura mínima de pasillo será de 90 cm, salvo en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda cuyo ancho mínimo será de 1,20 metros de ancho en un fondo de 1,50 metros de largo.

Artículo 63. VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA.

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a un octavo de la superficie de la planta. En aseos y baños interiores se admite el uso de chimeneas de ventilación.

Las viviendas deben disponer de un sistema general de ventilación que puede ser híbrida o mecánica con las siguientes características:

a) el aire debe circular desde los locales secos a los húmedos, para ello los comedores, los dormitorios y las salas de estar deben disponer de aberturas de admisión; los aseos, las cocinas y los cuartos de baño deben disponer de aberturas de extracción; las particiones situadas entre los locales con admisión y los locales con extracción deben disponer de aberturas de paso;

b) los locales con varios usos de los del punto anterior, deben disponer en cada zona destinada a un uso diferente de las aberturas correspondientes;

c) como aberturas de admisión, se dispondrán aberturas dotadas de aireadores o aperturas fijas de la carpintería, como son los dispositivos de microventilación con una permeabilidad al aire según UNE EN 12207:2000 en la posición de apertura de clase 1; no obstante, cuando las carpinterías exteriores sean de clase 1 de permeabilidad al aire según UNE EN 12207:2000 pueden considerarse como aberturas de admisión las juntas de apertura;

d) cuando la ventilación sea híbrida las aberturas de admisión deben comunicar directamente con el exterior;

T

- e) los aireadores deben disponerse a una distancia del suelo mayor que 1,80 m;
- f) cuando algún local con extracción esté compartimentado, deben disponerse aberturas de paso entre los compartimentos; la abertura de extracción debe disponerse en el compartimento más contaminado que, en el caso de aseos y cuartos de baños, es aquel en el que está situado el inodoro, y en el caso de cocinas es aquel en el que está situada la zona de cocción; la abertura de paso que conecta con el resto de la vivienda debe estar situada en el local menos contaminado;
- g) las aberturas de extracción deben conectarse a conductos de extracción y deben disponerse a una distancia del techo menor que 200 mm y a una distancia de cualquier rincón o esquina vertical mayor que 100 mm;
- h) un mismo conducto de extracción puede ser compartido por aseos, baños, cocinas y trasteros.

2 Las cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar deben disponer de un sistema complementario de ventilación natural. Para ello debe disponerse una ventana exterior practicable o una puerta exterior.

3 Las cocinas deben disponer de un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción. Para ello debe disponerse un extractor conectado a un conducto de extracción independiente de los de la ventilación general de la vivienda que no puede utilizarse para la extracción de aire de locales de otro uso. Cuando este conducto sea compartido por varios extractores, cada uno de éstos debe estar dotado de una válvula automática que mantenga abierta su conexión con el conducto sólo cuando esté funcionando o de cualquier otro sistema antirrevoco.

Artículo 64. **PATIOS INTERIORES.**

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

Artículo 65. **LOCALES DESTINADOS A COMERCIO.**

Los locales destinados a comercio deberán tener como mínimo una superficie de 6 m²/puesto de trabajo, y un volumen de 15 m³/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo.

Capítulo 3. **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Artículo 66. **MATERIALES DE FACHADAS.**

El color y la textura de los materiales tendrán presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los materiales tradicionalmente utilizados.

Se obliga el empleo de revocos en tonos similares a los existentes, y la utilización de texturas lisas en el área MC-TB. Otro tipo de materiales deberán ser objeto de autorización expresa, incluido el ladrillo visto.

En Valfonda de Santa Ana, área MC-VSA, se exigirá el uso de revocos con jambeado de huecos en ladrillo a cara vista rojo o piedra natural o bien fachadas de piedra con junta rehundida a la manera y labor de las fábricas existentes.

T

En las zonas de edificación abierta no se prescribe ningún material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente.

Es obligatorio el tratamiento de medianiles y traseras que queden vistos, acorde al de las fachadas o, cuanto menos, enfoscadas y pintadas.

Artículo 67. **VALLAS O CIERRES DE TERRENOS O SOLARES.**

Las superficies de las vallas de solares que den a vías y espacios públicos, o sean vistas desde ellos, se tratarán en cuanto a materiales y colores como si fuesen fachadas con una altura mínima de 2m.

Artículo 68. **CUBIERTAS.**

Las cubiertas serán inclinadas, de tejas árabes y rematadas con alero de madera ladrillo u hormigón. La pendiente máxima será del 40%.

Se recomienda el uso de teja envejecida de colores ocres, rojizos o similares.

Los elementos que sobresalgan de la cubierta deberán ser coherentes con los generales del edificio, de forma que no se produzcan rupturas visuales. Se admiten chimeneas metálicas en acabado negro.

Artículo 69. **OBRAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Las obras de reforma de edificaciones ya existentes se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, en su caso.

No se concederá licencia de obras de reforma de los edificios que no cumplan alguna de estas Ordenanzas Urbanísticas, si no se adaptan en las obras para las que se solicite dicha licencia, salvo aquellos casos en que la adaptación implique una obra desproporcionada con la licencia que se solicite.

En el caso de que el edificio se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el artículo 82 del TRLUA-2014, no obstante se admiten expresamente obras de consolidación en aquellas edificaciones que se encuentren fuera de ordenación por su altura, así como obras que mejoren sus condiciones higiénico-sanitarias o tiendan a adaptarse a las determinaciones del CTE.

T

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO.

Artículo 70. PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS.

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

- a) Los caminos de servicio, entendiéndose por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.
- b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

La red de carreteras queda regulada por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, en lo que se refiere a las vías de titularidad estatal, siendo las de titularidad autonómica, provincial o municipal reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

70.1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

70.2 ZONA DE SERVIDUMBRE.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En todo caso, el Órgano Administrativo del que dependa la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

70.3 ZONA DE AFECCIÓN.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas, paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100

T

metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en las carreteras estatales, autonómicas, comarcales y locales, medidas desde las citadas aristas.

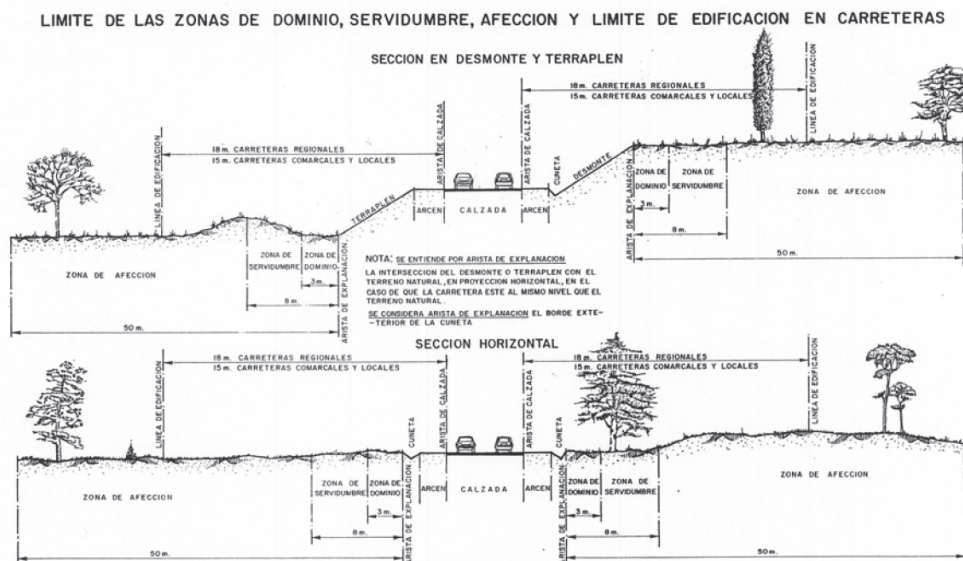
Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La delegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

70.4 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.



La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras estatales, a 18 metros en las carreteras que integran la Red Regional y a 15 metros en las integrantes en las Redes Comarcal y Local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En el suelo delimitado como urbano, la línea de edificación coincide con las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación correspondientes.

A fecha de hoy, las únicas carreteras existentes en el término municipal de Torres de Barbués son de carácter comarcal.

T

Artículo 71. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.

Las vías pecuarias se registrarán por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

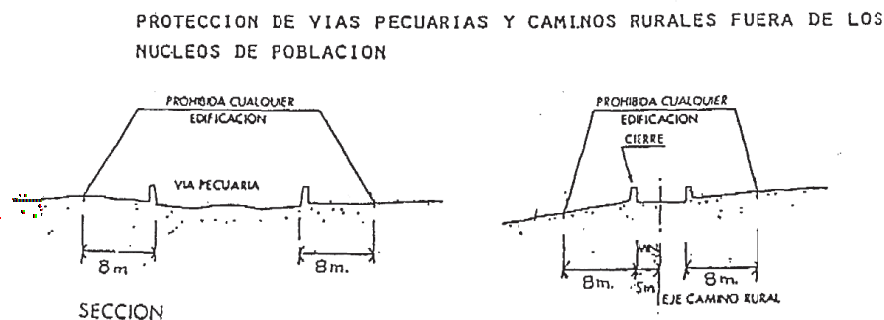
Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 m.) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, no se podrán ocupar con cultivos o plantaciones y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 m.).

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m.) del eje del camino, o tres metros (3 m.) del borde del pavimento si éste existiese.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberían de ser franqueables para personas



Artículo 72. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

En lo que respecta a las Ordenanzas del régimen de protección y gestión de los Montes de Utilidad Pública, se estará a lo dispuesto en Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

Artículo 73. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA.

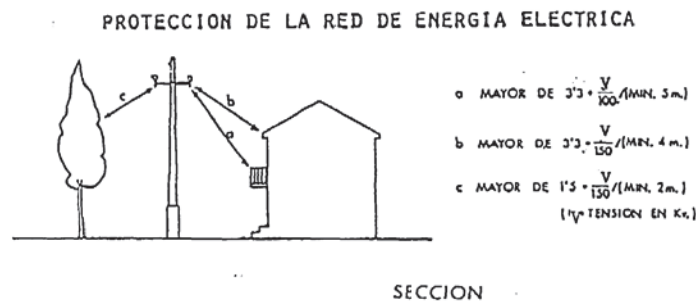
Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión, estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09

T

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a personas:
 $2,3 + \frac{V}{100}$ metros con un mínimo de 5 metros
- Sobre puntos no accesibles a personas:
 $2,3 + \frac{V}{150}$ metros con un mínimo de 4 metros
- En el caso de masas de arbolado:
 $1,5 + \frac{V}{150}$ metros con un mínimo de 2 metros

Donde V = Tensión de la línea en KV



Artículo 74. OTROS TENDIDOS AÉREOS.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley 3/1976 de 11 de Marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes del Estado.

Artículo 75. PROTECCIÓN DEL RECURSO AGUA.

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en el R.D. 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, del 1 de Abril), y la Ley 9/2007, de 29 de diciembre, por la que se modifica la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

75.1. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES FLUVIALES.

Alveo o cauce natural de una corriente continua discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal, a:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO de cinco metros de anchura.

T

- ZONA DE POLICÍA de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de Dominio Público será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. En todo caso queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sujetos a la autorización previa del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

No obstante lo anterior, las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía de acuerdo con el artículo 78.1 del actual Reglamento de Dominio Público Hidráulico no requerirán autorización del Organismo de cuenca.

75.2 AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES EN ZONA DE POLICÍA.

Las limitaciones en los usos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de periodo de retorno de 100 años) deben ir dirigidas a la protección del régimen de las corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de los 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes.

Son usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe:

- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial-comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- Usos residenciales, como césped, jardines, zonas de juego, etc.
- Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.

En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se recomiendan las siguientes limitaciones:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de los 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- Las construcciones residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 m. salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

75.3 ZONA DE FLUJO PREFERENTE.

Está constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

T

En esta zona el Organismo de Cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

75.4 PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS.

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por las cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas Normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de Cuenca.

75.5 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN RIPÍCOLA.

La red fluvial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orlando lagos, lagunas y zonas encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

75.6 EXTRACCIÓN DE MATERIALES.

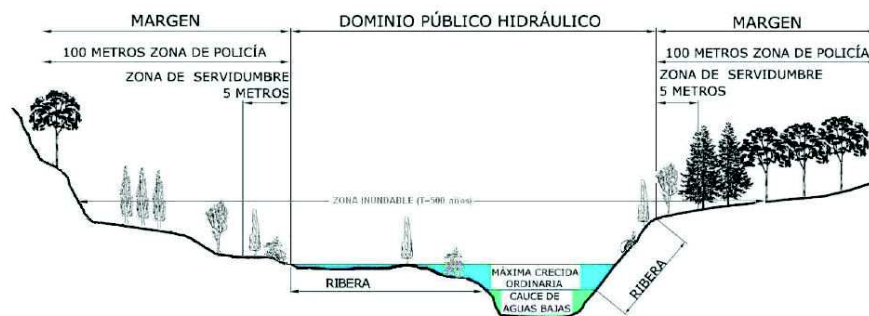
La extracción de áridos, o cualquier materia, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se transmitirán a través de los Artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

75.7 CONTAMINACIÓN.

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.



DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRES DE BARBUÉS

42

22236APNDSUTORRESDEBARBUÉS

T

Artículo 76. PROTECCIÓN DE LA FLORA, FAUNA Y DE LOS ESPACIOS NATURALES.

En lo que respecta a las Ordenanzas de protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y fauna silvestres, se estará a lo dispuesto en Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en la ley 6/1998 de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Artículo 77. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros, y se prohíbe la misma en Suelo No Urbanizable Especial en razón de sus valores naturales y paisajísticos.

No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en materiales y situación se atenderán a las características del medio en que se sitúen, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Artículo 78. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cobertura vegetal a partir de revegetación y repoblación con especies autóctonas o, en lugares apropiados, mediante cultivos o plantaciones susceptibles de aprovechamiento agrario.

Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un Plan de Restauración del espacio natural afectado en los términos de los Reales Decretos 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, con independencia, si hubiere lugar, de la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental (Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos –modificado por Ley 6/2010, de 24 de marzo).

Artículo 79. LIMITACIONES A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

En relación con las actividades molestas, se exigirá para autorizar su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos necesarios para evitar molestias.

En lo que respecta a las actividades peligrosas, insalubres o nocivas deberá observarse lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 80. ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CULTURAL.

No existe ningún edificio incluido en el Catálogo de Bienes de Patrimonio Cultural por el procedimiento establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, sin embargo, y ante la existencia de algunos elementos en el Término Municipal de determinado interés arquitectónico, ambiental e incluso histórico, se ha

T

optado por listar esta relación y determinar un nivel de regulación que ayude a conservar racionalmente su estructura y/o algún otro elemento de interés.

En el municipio de Torres de Barbués se localizan tres edificios que reúnen las condiciones indicadas a criterio de los redactores de la presente DSU:

1. Iglesia de San Pedro (núcleo de Torres de Barbués) (SU).
2. Iglesia de Santa Ana (núcleo de Valfonda de Santa Ana) (SU).
3. Casa Rufas (núcleo de Torres de Barbués) (SU).

Para cada uno de estos elementos se determinan las siguientes condiciones de intervención:

- a) Queda prohibida toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación de publicidad y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes (ver artículo 38).
- b) Las obras irán preferentemente encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación.

Artículo 81. **YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.**

1. Yacimiento arqueológico "Puyalón".

Al igual que sucede con los edificios del artículo anterior, el yacimiento citado no se encuentra en el Catálogo de Bienes de Patrimonio Cultural, sin embargo esta DSU opta por establecer unas condiciones mínimas de intervención.

Al tratarse de un espacio donde se presume la existencia de restos arqueológicos se prohíbe la remoción de los terrenos del yacimiento.

Así mismo, se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación.

En los suelos en los que no existen yacimientos al descubierto, pero haya razones que permitan suponer su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionado a la investigación previa.

T

TÍTULO V.

FICHAS TÉCNICAS DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRES DE BARBUÉS

45

22236APNDSUTORRESDEBARBUES

T

FICHA TÉCNICA ORDENANZA MC-TB

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Casco Antiguo. Edificación en manzana compacta.
PARCELA MÍNIMA.	Se estará a lo dispuesto en el artículo 50 (120 m ² . en divisiones y segregaciones).
EDIFICABILIDAD.	2 m ² /m ² .
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.	75% y fondo máximo de 15 metros. Salvo lo determinado en el artículo 56 en parcelas de fondo igual o inferior a 15 metros, en las que se podrá llegar al 100% de ocupación.
NÚMERO DE PLANTAS.	Máximo dos (2) plantas.
ALTURA MÁXIMA	La especificada en el artículo 54 de las ordenanzas.
POSICIÓN.	La edificación principal se situará sobre la alineación, que será obligatoria.
RETRANQUEOS A LINDEROS.	No se permiten en las edificaciones situadas sobre la alineación obligatoria, salvo que la longitud de la misma sea superior a 12 metros, en cuyo caso el retranqueo al lindero lateral no será inferior a 6 metros.
CIERRE PARCELAS.	Deberán seguir las alineaciones. Materiales y acabados como si de una fachada se tratara. Altura mínima 2,00 m. Altura máxima 3,50 m.
ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS.	Planta Baja Máxima 4,00 m. Mínima vivienda 2,60 m. Mínima garajes y otros usos 2,30 m. Plantas Alzadas Máxima 3,50 m. Mínima 2,60 m.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.	Lo especificado en el artículo 55 de las ordenanzas.
CUERPOS VOLADOS.	Lo especificado en el artículo 57 de las ordenanzas.
ORDENANZAS ESTÉTICAS	Se estará a lo dispuesto en el capítulo 3 del Título III de estas Ordenanzas.

T

FICHA TÉCNICA ORDENANZA MC-VSA

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Trama urbana original. Edificación en manzana compacta. Sólo se permite una vivienda por parcela. Deberá mantenerse un tercio del frente de fachada sin edificar, manteniendo la estructura original de la parcelación.
PARCELA MÍNIMA.	Se estará a lo dispuesto en el artículo 50 (120 m ² . en divisiones y segregaciones).
EDIFICABILIDAD.	1,50 m ² /m ² .
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.	75%
NÚMERO DE PLANTAS.	Máximo dos (2) plantas.
ALTURA MÁXIMA	La especificada en el artículo 54 de las ordenanzas.
POSICIÓN.	La edificación principal se situará sobre la alineación.
RETRANQUEOS A LINDEROS.	En las edificaciones situadas sobre la alineación obligatoria sólo se permiten a un lindero lateral.
CIERRE PARCELAS.	Deberán seguir las alineaciones. Materiales y acabados como si de una fachada se tratara. Altura mínima 2,00 m. Altura máxima 3,50 m.
ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS.	Planta Baja Máxima 4,00 m. Mínima vivienda 2,60 m. Mínima garajes y otros usos 2,30 m. Plantas Alzadas Máxima 3,50 m. Mínima 2,60 m.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.	Lo especificado en el artículo 55 de las ordenanzas.
CUERPOS VOLADOS.	Lo especificado en el artículo 57 de las ordenanzas.
ORDENANZAS ESTÉTICAS	Se estará a lo dispuesto en el capítulo 3 del Título III de estas Ordenanzas.

T

FICHA TÉCNICA ORDENANZA EA

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.	Edificación abierta.
PARCELA MÍNIMA.	Se estará a lo dispuesto en el artículo 50. En el núcleo de Valfonda de Santa Ana no será inferior a 250 m ² a efectos de segregación o división.
EDIFICABILIDAD.	1,00 m ² /m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.	50%
NÚMERO DE PLANTAS.	Máximo dos (2) plantas.
ALTURA MÁXIMA	La especificada en el artículo 54 de las ordenanzas.
POSICIÓN Y RETRANQUEOS.	Se admiten retranqueos a cualquier lindero y alineación. Caso de que se proyecte un retranqueo, éste no será inferior a 3 metros.
ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS.	<p>Planta Baja</p> <p>Máxima 3,50 m.</p> <p>Mínima vivienda 2,60 m.</p> <p>Mínima garajes y otros usos 2,30 m.</p> <p>Plantas Alzadas</p> <p>Máxima 3,50 m.</p> <p>Mínima 2,60m.</p>
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.	Lo especificado en el artículo 55 de las ordenanzas.
CUERPOS VOLADOS.	Lo especificado en el artículo 57 de las ordenanzas.
ORDENANZAS ESTÉTICAS	Se estará a lo dispuesto en el capítulo 3 del Título III de estas Ordenanzas.