

*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.

ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR

ARTICULOS

TITULO I. NORMAS GENERALES.

CAP. I.	OBJETO, ALCANCE Y AMBITO	1 - 5
CAP. II.	EFFECTOS DE SU APROBACION	6 - 8
CAP. III.	OBLIGACION DE CONSERVACION Y SEGURIDAD. RUINAS	9 - 11
CAP. IV.	LICENCIAS. TRAMITACION Y SUSPENSION	12 - 20
CAP. V.	FINAL DE OBRAS	21 - 22
CAP. VI.	REGIMEN DISCIPLINARIO	23 - 27

TITULO II. REGULACION DEL SUELO

CAP. I.	CONDICIONES DEL REGIMEN DEL SUELO	28
CAP. II.	SUELO URBANO. CONDICIONES GENERALES	29 - 32
CAP. III.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS	33 - 40
CAP. IV.	CONDICIONES HIGIENICO - SANITARIAS	43 - 51
CAP. V.	CONDICIONES ESTETICAS	52 - 56

TITULO III. NORMAS DE PROTECCION

CAP. I.	PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS	58 - 59
CAP. II.	PROTECCION DE EMBALSES Y CAUCES PUBLICOS	60
CAP. III.	PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	61 - 64
CAP. IV.	PROTECCION DEL PATRIMONIO	65 - 67

Cuantas veces se hace alusión en el presente documento bien sea de manera abreviada o mediante sus siglas a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que, así mismo se expresan.

- L.S Ley del Suelo, a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril.
- R.P Reglamento de Planeamiento, al Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- R.D Reglamento de Disciplina Urbanística, al Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- R.G Reglamento de Gestión, al Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto por el que se aprueba el reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.
- L.C Ley de Carreteras, a la Ley 51/1.974 de Diciembre de Carreteras y Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1.073/1.977, de 8 de Febrero.

- R.A.M. Reglamento de Actividades Molestas, al Decreto 2.414/1.961, de 30 de Noviembre por el que se aprueban el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas.
- L.P.A. Ley de Patrimonio artístico, a la Ley del 13 de Mayo de 1.933 por la que se regula el Patrimonio Artístico Nacional.
- L.R.L. Ley de Régimen Local a la Ley de Régimen Local, Texto Refundido de 24 de Junio de 1.955, modificada parcialmente por el Real Decreto 3.046/1.977, de 6 de Octubre por el que se articula parcialmente la Ley 41/1.975, de Bases del Estatuto de Régimen Local.
- R.S. Reglamento de Servicios, al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de Mayo de 1.955.
- C.H.M. Condiciones Higiénicas Mínimas, a la Orden de 29 de Febrero de 1.944 del Ministerio de Gobernación sobre las Condiciones Higiénicas Mínimas de las viviendas.
- N.S.P. Normas Subsidiarias de la Provincia de Huesca, aprobadas el 13 de diciembre de 1972.
- P.G. Plan General
- N.S.M. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- P.E. Plan Especial.
- P.P. Plan Parcial

C A P I T U L O I

O B J E T O, A L C A N C E Y A M B I T O

Artº 1 OBJETO

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto el establecer las condiciones de régimen urbanístico y de la edificación garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma coherente y armónica. (Artº 102, 103 R.P)

Artº 2 ALCANCE

Las disposiciones que se contienen en este Proyecto Delimitación quedan subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior, ya sean de carácter estatal, nacional o provincial citadas o no en el Título Preliminar de estas Ordenanzas.

Artº 3 AMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL

Las presentes Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación se realicen por parte de particulares en forma individual o colectiva, por sociedades o por la propia Administración, en todo el ámbito territorial del municipio objeto de este Proyecto de Delimitación (Artº 57, 58 L.S)

Artº 4 AMBITO TEMPORAL

Estas Ordenanzas entraran en vigor una vez aprobadas definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de

la Provincia, siendo ejecutivas en todo su contenido. Si la aprobación se hubiera otorgado a reserva de la subsanación de alguna deficiencia, mientras no se efectúe, carecerá de ejecutoriedad en las materias o zonas a las que se refiera. (Artº 56 L.S)

La vigencia de este Proyecto de Delimitación es indefinida mientras no se den los supuestos previstos en el apartado de "Señales de Alerta" de la memoria justificativa y sea acordada la revisión o sustitución por un planeamiento de orden superior y éste sea definitivamente aprobado.

Toda modificación o ampliación de cualquiera de sus elementos constitutivos: límites, alineaciones y rasantes u ordenanzas requiere nueva tramitación conforme a lo dispuesto en los Artº 49 de la Ley del Suelo y 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de que la Comisión Provincial de Urbanismo estime procedente la sustitución por Normas Subsidiarias Municipales. (Artº 45 L.S; 154 R.P)

Artº 5

ADMINISTRACION ACTUANTE

Corresponde la aplicación e interpretación de las presentes Ordenanzas al Ayuntamiento, si bien, respecto a la interpretación la Corporación podrá recabar en su caso criterios de la Comisión Provincial de Urbanismo.

C A P I T U L O I I

E F E C T O S D E S U A P R O B A C I O N

Artº 6 P U B L I C I D A D

El Proyecto de Delimitación de suelo Urbano, con sus planos memorias y ordenanzas, será público y cualquier persona que lo desee podrá consultarlo en los locales del Ayuntamiento y en horario que coincida con el de despacho al público del resto de las oficinas. (Artº 55.1 L.S)

Artº 7 O B L I G A T O R I E D A D

Los particulares, al igual que la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normas contenidas en este Proyecto de Delimitación. (Artº 57.1 L.S)

Artº 8 E D I F I C I O S F U E R A D E O R D E N A C I O N

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Delimitación, que resulten disconformes con el mismo, y esten expresamente señalados como tales en los planos correspondientes, serán calificadas como fuera de ordenación.

En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, permitiéndose los casos especiales previstos en el Artº 60.3 de la Ley del Suelo (Artº 60.62 L.S).

C A P I T U L O I I I

O B L I G A C I O N E S D E C O N S E R V A C I O N Y S E G U R I D A D . R U I N A S .

Artº 9 ORDENES DE EJECUCION

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar en condiciones de seguridad salubridad, y ornato público, cuantas edificaciones y terrenos se hálén enclavados en el término municipal. Así mismo exigirá que las fachadas y espacios visibles desde la vía pública de los edificios se conserven en las debidas condiciones procediendo sus propietarios al revoco y pintado de las mismas o a su terminación en materiales que no precisen de posterior tratamiento. (Artº 181,182 L.S ; 10 R.D)

Artº 10 MEDIDAS DE SEGURIDAD

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime, que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudiera serles exigidas, por negligencia en los deberes de consevación que les corresponda. (Artº 183 L.S ; 26, 28 R.D)

Artº 11 DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD

El articulo anterior será también aplicable en los

casos de deficiencia contra la higiene y salubridad,
considerandose entre ellos los producidos por el estado
de las edificaciones hundidas o solares escombrados.
(Artº 183.5 L.S)

CAPITULO IV

LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION

Artº 12 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a las que se refiere el apartado 2º del Artº 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado.

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de caracter provisional a que se refiere el apartado 2º del Artº 58 de la Ley del Suelo.
- El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos o cualquier otro uso que pueda darse.
- La corta de árboles, integrados o no en masa arborea, siempre que esté enclavada dentro de la Delimitación de Suelo Urbano.
- La colocación de carteles de propaganda visible desde la vía pública. (Artº 1, R.D)

Artº 13 NECESIDAD DE LA LICENCIA DE OBRAS

Para ejecutar cualquiera de los actos anteriormente expuestos se precisa la previa licencia municipal, el pago de arbitrios correspondientes y la dirección e inspección de los técnicos facultativos competentes. Cualquiera de estos actos que promuevan los Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal y al pago de los derechos correspondientes. (ARTº 7 R.D)

Igualmente es necesaria la licencia y el pago del arbitrio correspondiente para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el articulo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las obras y autorizaciones a que

hubiere lugar. (Artº 3 R.D)

Artº 14 PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACION

La solicitud se formulará mediante instancia dirigida al Alcalde del Municipio, firmado por el propietario o persona que legalmente lo represente, con indicación del nombre, apellido, domicilio y datos del D.N.I del propietario. Se señalará asimismo en la solicitud los nombres del técnico facultativo correspondiente a la clase de las obras a realizar y del técnico ayudante legalmente capacitado, así como los respectivos colaboradores en el caso en que los anteriores no sean residentes en la provincia de Huesca. Se acompañará de 3 ejemplares del Proyecto de las obras a realizar, suscritos por el técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente, con todos los documentos necesarios para describir totalmente la obra (Artº 9.1 R.S)

Antes de dar comienzo a las obras, el Director facultativo de las mismas y el técnico ayudante deberán de comunicar al Ayuntamiento la aceptación de la dirección, mediante impreso visado por los Colegios profesionales correspondientes.

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

Artº 15 COMPETENCIA Y RESOLUCION

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo (Artº 6 R.D). El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. (Real Decreto 928/1.976 de 16 de Marzo). Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de aguas residuales debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido o la capacidad del colector general.

En ningún caso podrá otorgarse licencia de obras o edificaciones que den lugar a algunas de las infracciones de las señaladas en el Artº 25 o que infrinjan las presentes Ordenanzas.

Así no podrá concederse licencia de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente las garantías previstas en el Artº 32 de este documento. (Artº 39.1 R.G)

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá de ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes y se dará en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal. En el caso de licencia para obras e instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos, el plazo será de un mes. (Artº 179.2 L.S; 3.2 R.D; 9.5 R.S)

Si transcurrido el plazo de dos meses no se hubiere notificado la resolución al interesado, éste podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes no se notificase acuerdo expreso de

resolución, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

Si la licencia solicitada se refiere a las obras o instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos y hubiese transcurrido el plazo de un mes sin que se hubiere comunicado la resolución al interesado, se entenderá otorgada por silencio administrativo. (Artº 9.7 R.S)

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contra la Ley del Suelo o el Presente Proyecto de Delimitación. (Artº 5 R.D).

Cuando las actividades a desarrollar en el edificio resulten con calificación de Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas por estar incluidas en el nomenclator anejo al Reglamento, el expediente se tramitará en la forma expresada en el Título II del citado Reglamento de Actividades Molestas.

(Decreto 2.414/1.961 del 30 de Noviembre)

El Alcalde podrá ordenar en cualquier momento que por funcionario técnico se gire visita de inspección a las actividades que vengan desarrollándose o instalaciones que funcionen para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

El titular de la licencia por sí mismo o por persona que le represente, y el Director facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto, así como a franquear la entrada en la finca a los funcionarios inspectores.

Cuando con arreglo al proyecto presentado se comprobara que las obras a realizar se emplazan en suelo no urbanizable y no constituyan explotaciones agrícolas o aquellas construcciones o instalaciones destinadas a la

ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su tramitación según el Arte 43.3 de la Ley del Suelo. (Artº 85.1,2 L.S)

Artº 16 EXCEPCIONES

Se exceptúan del requisito de la redacción de Proyecto Técnico, así como de la dirección e inspección facultativas; si bien en todos los casos será preciso obtener licencia municipal, las obras siguientes:

- Reparación de cubiertas, sin afectar a elementos estructurales.
- Edificación de cobertizos para usos secundarios, de una planta, no lindantes con vía pública y con una superficie menor de 20 m².
- Levantamiento de paredes, de cerramiento o no, con vía pública, siempre que no sean muros de contención.
- Pintura y revoco de fachadas sin alterar huecos.

Artº 17 CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia caducará:

- Por desistimiento del interesado.
- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- Cuando comenzadas las obras fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará defini-

tivamente, a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.

- Por transcurso del plazo señalado en la licencia para la realización de las obras.

Artº 18 SUSPENSION DE LA LICENCIA

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en el Artº 12 precedente se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde de la Dip. Gral. de Aragón de oficio o instancia del Delegado del MOPU, dispondrá la suspensión inmediata de los mismos, sin perjuicio de lo cual se procederá con carácter inmediato a la incoación de un expediente de sanción. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde (Artº 184 L.S; 29 R.D)

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá de solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, en el caso de tenerla. Si transcurrido este plazo el interesado no hubiese actuado según se expresa, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa de interesado.

(Artº 184.3 L.S ; 29 R.D)

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento y en su caso la Dip. Gral de Aragón ordenarán si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido a costa del interesado. (Artº 30 R.D)

En cualquier caso el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución

y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave, de acuerdo con los Artº 186 de La Ley del Suelo y 34 al 39 del Reglamento de disciplina Urbanística.

Artº 19 PERMISOS DE URGENCIA

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

C A P I T U L O V
F I N A L D E O B R A S

Artº 21 COMUNICACION AL AYUNTAMIENTO

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras, suscrito por el facultativo director y técnico ayudante, visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

En ningún caso podrán quedar las obras sin concluir interiormente, ni en sus fachadas en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble para el uso para el que fueron proyectados.

En el plazo de siete días siguientes a la terminación de las obras, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
- Reponer o reparar el pavimento, árbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

Artº 22 CEDULA DE HABITABILIDAD

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerlas en uso, deberá de solicitarse acompañado de impreso firmado por técnico competente, la Cédula de Habitabilidad, -excepto en los casos señalados por la Ley-. La Cédula se concederá previa inspección y comprobación que la

obra se ajusta al proyecto autorizado.

(Decreto 469/1.972 de 24 de Febrero)

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que el solicitante presente documento que acredite haber obtenido las cédulas de habitabilidad o justifique su exención. (Decreto 469/1.972 de 24 de Febrero)

C A P I T U L O V I
R E G I M E N D I S C I P L I N A R I O

Artº 23 INSPECCION DE LAS OBRAS

El Alcalde y los servicios técnicos competentes ejercerán la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas dentro del término municipal para comprobar el cumplimiento de la condiciones exigidas.

(Artº 189 y 190 L.S)

Artº 24 INSPECCION DE ACTIVIDADES

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

(Artº 12. Instrucciones para aplicación del Reglamento de Actividades Molestas. Orden de 15 de Marzo de 1.963)

Artº 25 INFRACCIONES URBANISTICAS

Constituyen infracciones urbanísticas toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley de Régimen de Suelos y demás normativa vigente, y en el presente Proyecto de Delimitación.

- La vulneración del ordenamiento urbanístico al otorgar licencia u orden de ejecución.

- Las actuaciones que estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, independientemente que sean legalizables posteriormente o no.

- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o actuación administrativa de carácter urbanístico. (Artº 53 R.D)

Serán consideradas infracciones expresas las contenidas en el capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

(Artº 66 al 91 ambos inclusive, en los que así mismo se señalan las sanciones a aplicar).

Artº 26 AGRAVANTES

Tendrán carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volúmen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de las superficies de las parcelas.

(Artº 54.3 R.D)

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

(Artº 55.1 R.D)

Artº 27 PERSONAS RESPONSABLES

En las obras efectuadas sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

(Artº 57.1 R.D ; 12 R.S)

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados el facultativo informante del Proyecto, y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin informe técnico previo o con informe desfavorable en razón de aquella infracción.

(Artº 57.2 R.D ; 413 L.R.L)