

Transcurrido este plazo, y de conformidad con lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, según redacción dada por Ley 11/1999, de modificación de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial y en materia de aguas, se procederá a su tratamiento como residuo sólido urbano.

VEHÍCULOS

Marca y modelo	Matrícula	Titular
Derbi Rabasa	ALB6093	
Peugeot	ALB6302	
Renault 11	B-5261-GX	
Suzuki	ALB6478	
Opel Corsa	B-9053-MS	Fernández Fernández, Carlos
BMW 318I	B-3420-FL	Lorte Paraíso, María Victoria
Renault Express	HU-7061-J	Mama Paula, S.L.
Renault 11	HU-2750-G	Martín Fuertes, Jesús Aurelio
Alfa Romeo 75	HU-3150-H	Barrera Mazo, Cecilia
Seat Ibiza	HU-0387-J	Eliasova, Vera
Vespa Zip	C6461BJX	Palacio Parada, Rafael
Opel Omega	T-9367-U	Val Encuentra, Miguel Angel
Volkswagen Jetta	HU-1774-J	Comino de la Hoz, Antonio
Opel Vectra	HU-2795-K	Hernández Giménez, Sebastián
Opel Kadett	Z-8792-AC	Gadio, Massaer
Piaggio C23 VESPIN	C8892BMW	Villarroya Almenar, Miguel Angel
Ford Escort	HU-6475-J	Navarro Jiménez, Josefa
Honda Vision	AYT.-2569	Lalena Ara, Cristina
Citroen AX	CA-3827-AV	Muñoz Ruiz, Fernando
Opel Kadett	HU-3756-J	Echevarria Giménez, Rosa María
Gilera Gizbo	GILERA GIZ	
Hyosugn Supercab	SUPERCAB	
Kymco Scout	C7078BBJ	Oto Pérez, Jesús
Mobylette Campera	723041	

Huesca, a 13 de abril de 2005.- El alcalde, Fernando Elboj Broto.

AYUNTAMIENTO DE TORLA

1819

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I: Disposiciones Generales

CAPÍTULO I: Ámbito, vigencia y efectos de las Normas

- Art. 1: Ámbito
- Art. 2: Marco legal de las normas
- Art. 3: Vigencia
- Art. 4: Interpretación y Aplicación de los documentos del Plan
- Art. 5: Obligatoriedad
- Art. 6: Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias

CAPÍTULO II: Régimen urbanístico del suelo

- Art. 7: Definición del régimen urbanístico
- Art. 8: Clasificación y calificación
- Art. 9: Desarrollo de las Normas
- Art. 10: Planeamiento derivado
- Art. 11: Alcance de las determinaciones de las Normas

TÍTULO II: Ordenanzas Generales

CAPÍTULO I: OBJETO DE LAS ORDENANZAS Y PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I: OBJETO

- Art. 12: Ámbito de aplicación
- Art. 13: Significación de edificaciones
- Art. 14: Limitación de volúmenes
- Art. 15: Mantenimiento

SECCIÓN II: DEFINICIONES. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 16: Ancho de calle
- Art. 17: Ancho de plaza
- Art. 18: Parcela
- Art. 19: Superficie Bruta y Neta de Parcela
- Art. 20: Alineación
- Art. 21: Rasante
- Art. 22: Sólido edificable
- Art. 23: Definición de Plantas del edificio
- Art. 24: Definiciones de Alturas
- Art. 25: Edificabilidad
- Art. 26: Superficies
- Art. 27: Profundidad edificable
- Art. 28: Coeficiente de Ocupación de Parcela
- Art. 29: Vuelos
- Art. 30: Retranqueos

CAPÍTULO II: ORDENANZAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE ARQUITECTURA. INSTALACIONES GANADERAS

SECCIÓN I: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

- Art. 31: Vivienda exterior
- Art. 32: Programa mínimo. Superficie Mínima de Vivienda
- Art. 33: Dimensiones mínimas de las piezas
- Art. 34: Dimensiones de accesos. Portales y escaleras
- Art. 35: Patios de luces
- Art. 36: Ventilación e iluminación de la vivienda
- Art. 37: Obras de rehabilitación

SECCIÓN II: CONDICIONES TIPOLOGICAS DE LAS VIVIENDAS

- Art. 38: Porches o soportales
- Art. 39: Arcos y edificios puente sobre la vía pública

SECCIÓN III: CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES GANADERAS

- Art. 40: Condiciones de las explotaciones ganaderas

CAPÍTULO III: ORDENANZAS GENERALES SOBRE CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 41: Condiciones generales y Ámbito de aplicación
- Art. 42: Cimientos
- Art. 43: Fachadas
- Art. 44: Vuelos
- Art. 45: Salientes en planta baja
- Art. 46: Tribunas y galerías cerradas
- Art. 47: Tribunas rematadas sobre cubierta
- Art. 48: Cerramiento de parcelas
- Art. 49: Tratamiento exterior de cuerpos bajos en interiores de parcelas
- Art. 50: Cubiertas
- Art. 51: Faldón
- Art. 52: Pendientes
- Art. 53: Aleros
- Art. 54: Líneas de quiebro
- Art. 55: Cumbresas
- Art. 56: Buhardas
- Art. 57: Chimeneas

CAPÍTULO IV: ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES DE LOS VIAJES Y SERVICIOS

- Art. 58: Calles y Aceras
- Art. 59: Redes de Infraestructuras
- Art. 60: Alumbrado Público

CAPÍTULO V: ORDENANZAS SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 61: Definición del ámbito de aplicación
- Art. 62: Prohibiciones
- Art. 63: Permisividad
- Art. 64: Rehabilitación de Bordas

TÍTULO III: Ordenanzas Particulares

CAPÍTULO I: CASCO CONSOLIDADO

- Art. 65: Definición del ámbito de aplicación
- Art. 66: Usos permitidos
- Art. 67: Alturas
- Art. 68: Profundidad edificable y longitud de fachada
- Art. 69: Solar mínimo
- Art. 70: Ocupación
- Art. 71: Ordenanzas para la edificación aislada
- Art. 72: Edificios catalogados y conjuntos de interés ambiental
- Art. 73: Ordenanzas para Hoteles y edificios singulares de mayores dimensiones

- Art. 74: Huecos

- Art. 75: Carpintería exterior y Persianas
- Art. 76: Barandillas de Balcones
- Art. 77: Bajantes de Pluviales
- Art. 78: Materiales de fachada y Pinturas
- Art. 79: Espacios libres consolidados

CAPÍTULO II: ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO

- Art. 80: Definición del ámbito de Aplicación
- Art. 81: Usos permitidos
- Art. 82: Alturas

- Art. 83: Aparcamientos

- Art. 84: Condiciones constructivas de la edificación

CAPÍTULO III: ÁREA DE CRECIMIENTO DE BAJA DENSIDAD

- Art. 85: Definición del ámbito de aplicación
- Art. 86: Usos permitidos
- Art. 87: Alturas

- Art. 88: Aparcamientos

- Art. 89: Condiciones constructivas de la edificación

CAPÍTULO IV: ORDENANZAS PARA LA URBANIZACIÓN ORDESAGABARNIE

- Art. 90: Definición del ámbito de aplicación

- Art. 91: Determinación única

CAPÍTULO V: ORDENANZAS EN LAS ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- Art. 92: Definición del ámbito de aplicación

Art. 93: Usos permitidos

CAPÍTULO VI: ORDENANZAS PARA LA ZONA DE RECREO

Art. 94: Definición del ámbito de aplicación

Art. 95: Usos permitidos

Art. 96: Alturas

CAPÍTULO VII: ORDENANZAS PARA LA ZONA DE DESPRENDIMIEN-
TOS

Art. 97: Definición del ámbito de aplicación

Art. 98: Usos permitidos

TÍTULO IV: Ejecución de Obras y Licencias

CAPÍTULO 1?: LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS

1.2. NECESIDAD DE LA LICENCIA DE OBRA

1.3. NECESIDAD DE PROYECTO PARA LA LICENCIA DE OBRAS

1.4. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN

1.5. COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN

1.6. CADUCIDAD DE LICENCIA

CAPÍTULO 2: SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

2.1. OBRAS DE EDIFICACIÓN SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A
SUS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN

2.2. OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS
DETERMINACIONES

2.3. OTROS ACTOS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETER-
MINACIONES

2.4. SUJECCIÓN A OTROS REGÍMENES

2.5. SUBROGACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

2.6. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS

2.7. REVISIÓN DE LICENCIAS U ÓRDENES DE EJECUCIÓN

2.8. MEDIOS DE RESTAURACIÓN DEL ORDEN URBANÍSTICO EN
ZONAS VERDES, SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

2.9. PERMISOS DE URGENCIA

CAPÍTULO 3: FINAL DE OBRAS

3.1. COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO

3.2. LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS

3.3. CÉDULA DE HABITABILIDAD

CAPÍTULO 4: OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD.
RUINAS.55

4.1. OBLIGACIONES

4.2. MEDIDAS DE SEGURIDAD

4.3. DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD

4.4. DESESCOMBRADOS DE RUINA

CAPÍTULO 5: DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIO-
NES Y SANCIONES

5.1. INSPECCIÓN DE OBRAS

5.2. INSPECCIÓN DE ACTIVIDADES

5.3. INFRACCIONES

5.4. COMPETENCIAS Y CUANTÍAS

TÍTULO V: Cesiones

CAPÍTULO 1: CESIONES

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. ÁMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS DE LAS NORMAS

ART. 1 ÁMBITO

Las presentes Ordenanzas son parte integrante de las Normas Subsidiarias del término municipal de Torla y su ámbito de aplicación es dicho término.

ART. 2 MARCO LEGAL DE LAS NORMAS

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes sobre Ordenación Urbana y Régimen del suelo, sus Reglamentos Ejecutivos y las presentes Normas Subsidiarias, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Las Normas Subsidiarias de Torla se han redactado y tramitado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente.

Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril. Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio.

Además las Normas Subsidiarias se han redactado de acuerdo con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo, D. P. O. T. (B.O.A. n.º 97 del 11-08-1995).

Las demás disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.

ART. 3 VIGENCIA

La vigencia de las Normas Subsidiarias comenzará con la publicación de su aprobación definitiva y, será indefinida, sin perjuicio de que puedan sufrir modificaciones, revisión o supresiones de vigencia con arreglo a las leyes.

ART. 4 INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.

La interpretación de los documentos de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Torla, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas y con arreglo a las leyes, sin perjuicio de las facultades revisoras de la jurisdicción de los Tribunales.

Las determinaciones de las Normas y, en concreto, de esta normativa urbanística se interpretarán basándose en aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras con relación a su contexto, tengan en cuenta el espíritu y los objetivos de la Memoria de Ordenación, así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicadas.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor, o sea, aquellos que representen la realidad con mayor detalle. Así mismo prevalecerá, en caso de contradicción, el gráfico incorporado a la normativa sobre la literalidad de la ordenanza.

ART. 5 OBLIGATORIEDAD

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de las Normas Subsidiarias. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones dictadas, según esta previsto en los Artículos correspondientes de la Ley del Suelo.

ART. 6 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La entrada en vigor de las Normas producirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstas en el Capítulo Tercero del Título I de la Ley del Suelo. Los efectos del Plan sobre los edificios e instalaciones erigidas antes de su aprobación, se registrarán por los apartados siguientes:

1 - Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que expresamente se califiquen como tales por las Normas Subsidiarias o por los planes que las desarrollen o, por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas y ser disconformes con las mismas, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente se encuentran fuera de ordenación por disconformidad con las presentes Normas:

A) Los edificios e instalaciones situadas en suelos destinados a viales, zonas verde o equipamientos previstos en las Normas.

B) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en las Normas o por incumplir la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente en tanto no realicen medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

2 - Edificios existentes no calificados como fuera ordenación.

Los edificios erigidos antes de la aprobación de este Plan o de los planes que lo desarrollen y que no sean calificados como fuera de ordenación, según el artículo precedente, no se entenderán incluidos automáticamente como fuera de ordenación, aunque las condiciones de la edificación preexistente resulten disconformes con las propuestas de las presentes Normas o de su planeamiento derivado.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidos a usos permitidos por las Normas; de mejora de sus condiciones de estética e higiene y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, pero no de aumentar de volumen que supongan exceso respecto a las limitaciones existentes.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 7 DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO

El régimen urbanístico del Suelo se define a través de:

- La enumeración y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

- La clasificación del Suelo.

- La calificación urbanística con arreglo a la división en zonas.

ART. 8 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Con arreglo a la Ley del Suelo, éste se clasifica en: Suelo Urbano (SU), Suelo urbanizable (S.Uble) y Suelo No Urbanizable (SNU), con el régimen que para cada clase de suelo establece la ley.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en otras calificaciones o zonas de distinta regulación se contiene en los capítulos de estas Normas dedicadas a cada clase de suelo.

ART. 9 DESARROLLO DE LAS NORMAS

El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Torla, con arreglo a las determinaciones de las propias Normas, sin perjuicio de la colaboración de los particulares en los términos previstos en la ley, los Reglamentos y estas Normas, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central y Autonómica en materia de servicios e infraestructuras u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos de estas Normas.

ART. 10 PLANEAMIENTO DERIVADO

El desarrollo de las Normas Subsidiarias se efectuará según la clase de suelo y finalidad del desarrollo, con arreglo a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Estos instrumentos de planeamiento contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

ART. 11 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

1- En el Suelo Urbano las Normas precisan la ordenación física de forma detallada, tal como establece la ley y a través de la delimitación del suelo según sea su destino,

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Suelo público para zonas verdes y deportivas
- c) Suelos de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados.

2- En el Suelo Urbanizable las Normas determinan sectores de desarrollo en diferentes Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana con fijación de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad edificabilidad y densidad.-

3- El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las limitaciones establecidas en el Art. 86 de la Ley del Suelo con las limitaciones derivadas del carácter protegido de la mayor parte de dicha clase de suelo derivado del Parque Nacional o de su influencia y que se recogen en su capítulo correspondiente.

TÍTULO II: ORDENANZAS GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO DE LAS ORDENANZAS Y PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I: OBJETO DE LAS ORDENANZAS

ART. 12 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable del municipio de Torla.

OBJETO:

Tiene por objeto la recuperación y desarrollo de los espacios existentes o nuevos, buscando la composición del "Conjunto Urbano" primordialmente, como parte integral y sometido a las tipologías clásicas de mayor significado en el Valle del río Ara, producidas por la obligada adaptación de los recursos y materiales del país: la simplicidad geométrica en bien de obtener espacios habitables a bajo costo, la conveniente proximidad de los establos, gallineros y pajares en previsión de las dificultades climáticas, así como algunos elementos empleados en la sujeción de praderas y huertos, como tapias, pantallas de piedra, etc.

Así mismo también es objetivo de esta normativa, el desarrollo unitario de la ampliación del núcleo urbano en la zona calificada como Suelo Urbanizable, con el fin de no se produzca una extensión arbitraria y desordenada que produzca una lectura fragmentada de la ladera sobre la cual se sitúa, con el impacto ambiental que supondría.

ART. 13 SIGNIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Se prohíbe expresamente la ejecución de edificaciones que, por su contraste con las preexistentes tiendan a significarse, para evitar la confusión en la lectura y uso del espacio urbano y para que su jerarquización se produzca en beneficio del colectivo municipal

ART. 14 LIMITACIÓN DE VOLÚMENES

Es objetivo de estas Normas que las nuevas edificaciones no produzcan un impacto visual considerable, ni que degraden y desvirtúen por su implantación la trama urbana de los espacios públicos existentes. Ello se concreta incluyendo en las ordenanzas particulares artículos que limitan las dimensiones volumétricas de las nuevas edificaciones en la zona de casco consolidado (Cfr. Art.68), y especificando las condiciones tipológicas de las edificaciones, la conservación de espacios libres privados y públicos (Cfr. Arts. 38,39 y 79). Estos espacios libres consolidados constituyen una de las características más representativa de la trama urbana de los núcleos y se ha determinado su protección de cara a nuevas edificaciones en el Casco Consolidado y que, al colmar estos espacios, desvirtuarían la trama existente y el carácter arquitectónico y urbanístico existente en los núcleos.

ART. 15 MANTENIMIENTO

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios y elementos, tales como: banales, cercas, tapias, etc. de piedra, así como, los espacios por ellos conformados (corrales, patios, freccatenas y callizos) que tendrán consideración de pre-existencia ambiental.

SECCIÓN II: DEFINICIONES, PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 16 ANCHO DE CALLE

En un punto de la alineación de la calle, es el diámetro de la circunferencia tangente en ese punto, inscrita entre alineaciones.

ART. 17 ANCHO DE PLAZA

Se considerará ancho de plaza el ancho de la calle de mayor anchura que concorra en ella.

ART. 18 PARCELA

Porción de espacio -urbano o rústico- definida por límites precisos.

Se define como lindero la línea que delimita las parcelas, separando unas de otras.

Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

ART. 19 SUPERFICIE BRUTA Y NETA DE PARCELA

Superficie bruta de parcela es la contenida entre los linderos de la misma.

Superficie neta es la que resulta de extraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

ART. 20 ALINEACIÓN

Alineación de calle, plaza o vía es la línea que fija el límite entre los viales y espacios públicos y el espacio privado, de uso privativo o público.

Alineación de fachada es aquella que fija los límites de la edificación.

Alineación oficial es aquella establecida en las Normas Subsidiarias o por las figuras de planeamiento vigentes, y que figuran en los planos de dichas Normas o figuras de planeamiento vigentes.

Las fincas que se encuentran afectadas por las variaciones de las alineaciones que figuren en los anteriores documentos se califican como fuera de línea.

ART. 21 RASANTE

Línea de una calle o espacio público que determina las cotas y pendientes de una alineación.

Rasante natural o rasante del terreno, es aquella que posee el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural.

Rasante de vial es aquella por la cual queda determinado el perfil de cada vial.

Las cotas se medirán, salvo indicación contraria, en el eje de la calle.

Rasante Inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada, del terreno, la más baja de las dos.

Rasante oficial es el término que se designarán las rasantes que determinen o prevean las Normas Subsidiarias y las figuras de planeamiento vigente.

ART. 22 SÓLIDO EDIFICABLE

Es el volumen geométrico teórico fuera del cual no es posible construir sino buhardillas, chimeneas y cuerpos de remate de ascensor.

Se define por la unión de dos volúmenes:

1- Volumen delimitado por planos verticales alzados sobre el perímetro de las alineaciones oficiales de fachadas hasta las líneas de quiebro.

2- Volumen delimitado por planos definidos por dos rectas perpendiculares a las líneas de quiebro y una pendiente máxima de 70% respecto a un plano horizontal, y con una altura máxima de cumbre a línea de quiebro de 5,5 m.

ART. 23 DEFINICIÓN DE PLANTAS DEL EDIFICIO

Se denomina planta baja de un edificio la primera que ocupando por lo menos su primera crujía tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, admitiendo desviaciones hacia arriba y hacia abajo de 1m. Esta planta computará a efecto de edificabilidad en cualquier tipo de edificación.

Se denominará planta sótano a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

Se denominarán plantas alzadas o plantas de piso aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

Se denominará planta de aprovechamiento bajo cubierta aquella que se sitúa entre el forjado horizontal más alto de la edificación y los forjados inclinados que conforman la cubierta del edificio.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

ART. 24 DEFINICIONES DE ALTURAS.

Se entiende por altura de fachada la distancia vertical desde la rasante de la acera, medida en el punto medio de la fachada, hasta la línea de quiebro. (Cfr. Art.54)

En las calles con pendiente la altura se medirá por tramos correspondientes a 2 mts. de desnivel y en la forma antes descrita.

Altura máxima visible del edificio es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbre del edificio, (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbre del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio (antes definido).

Hablamos de número de plantas de un edificio cuando nos referimos al número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja y las plantas alzadas.

Hablamos de Aprovechamiento bajo Cubierta cuando nos referimos a la planta sita bajo cubierta que aprovecha el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal.

Altura libre de plantas es la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del revestimiento inferior del forjado superior.

ART. 25 EDIFICABILIDAD

Coficiente que fija la capacidad edificable en un determinado suelo. Se expresa en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

El cómputo de la edificabilidad se efectuará incluyendo la planta baja, plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta, computando superficies construidas. Además los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, se incluirán en dicho cómputo.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la edificabilidad del edificio.

Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

Edificabilidad sobre parcela bruta o sobre suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, polígono o unidad de actuación, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de vías y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

ART. 26 SUPERFICIES

Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

Superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

ART. 27 PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Distancia entre la alineación a vial y el límite posterior de la edificación, medida sobre la perpendicular a la alineación de fachada.

ART. 28 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es la relación entre la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la superficie neta de la parcela, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueo, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

ART. 29 VUELOS.

Se entiende por vuelo toda construcción que sobresale de las líneas de fachadas.

Se distinguen dos casos generales; Vuelos sobre vía pública y Vuelos recayentes a terreno propio.

a.) Vuelos sobre vía pública son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación a vial.

b.) Vuelos recayentes a terreno propio son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación de las fachadas con retranqueo obligatorio a los linderos.

ART. 30 RETRANQUEOS.

La separación entre la alineación oficial y la fachada medida según la normal a la primera, se denomina retranqueo.

Se permitirán siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratarán con armonía de materiales y volúmenes con las fachadas de las casas contiguas y la propia. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación en relación con el ancho oficial.

El suelo no ocupado deberá ser urbanizado y mantenido decorosamente, tratándose con el pavimento permitido por estas Ordenanzas y conforme al resto de la calle.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE ARQUITECTURA.

INSTALACIONES GANADERAS.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

ART. 31 VIVIENDA EXTERIOR

Las viviendas tendrán la característica indispensable de ser exterior, para lo cual deberá de cumplir una de las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda tenga como mínimo, una estancia de superficie útil mayor a 10 m² en la que un paramento con hueco dé frente a una calle o espacio público en una longitud igual o mayor a 3,00 mts.

b) Que la vivienda tenga una estancia de superficie útil superior a 10 m² cuyo frente de 3,00 mts. dé a un espacio -en la propia parcela- en el que pueda inscribirse un círculo de 10 mt. de diámetro, unido a la calle por otro espacio cuyo ancho mínimo sea de 3,00 mt. de ancho, o bien a través de un pasadizo al modo tradicional de la zona, siendo este pasadizo de anchura mínima de 3,50 m. si la profundidad del pasadizo es menor de 9m. y de 4,50 m. si es mayor de 9 m. y menor de 12m, siendo 12m. la máxima profundidad permitida.

Las calles y espacios públicos no exigirán esa condición del círculo inscribible. El hueco antes citado será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

ART. 32 PROGRAMA MÍNIMO. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA VIVIENDA.

Toda vivienda de nueva construcción deberá disponer al menos, de un aseo compuesto como mínimo de: inodoro, lavabo y ducha, una cocina-comedor, y un dormitorio de dos camas, no siendo la superficie útil menor de 40 m².

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

Art. 33 DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS.

Pieza habitable es aquella que se dedica a una permanencia continua de personas. Quedan excluidas aquellas piezas como: pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, vestíbulos y todas las menores de 6 m² de superficie útil. El lado mínimo de las piezas habitables será mayor o igual a 2,0 mts. excepto en cocinas.

La altura libre entre plantas en viviendas, como mínimo será de 2,4 mts. En pasillos, baño y cocina, la altura mínima será de 2,2 mts.

Las dimensiones mínimas de las piezas serán las siguientes:

-Dormitorio de 2 camas: 10,00 m² de sup. útil y 2,6 mts de lado mínimo.

-Dormitorio de 1 cama: 6,00 m² de sup. útil y 2,0 mts de lado mínimo.

-Estar comedor: 14,00 m² de sup. útil y 3,0 mts de lado mínimo.

-Cocina: 5,00 m² de sup. útil y 1,8 mts de lado mínimo.

-Aseo: 3,00 m² de sup. útil y 1,4 mts de lado mínimo.

-Estar comedor cocina: 21,00m² de sup. útil y 3,0 mts de lado mínimo.

-Cocina Comedor: 18,00 m² de sup. útil y 3,0 mts de lado mínimo.

La anchura mínima de los pasillos será de 1 m. y en los vestíbulos y recibidores de 1,20 m.

ART. 34 DIMENSIONES DE ACCESOS. PORTALES Y ESCALERAS.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie útil mínima de 4 m², con 2,00 mts. de lado mínimo.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

-Altura máxima de tabica de 18,50 cm.

-Las dimensiones de la huella y contrahuella se adaptarán a lo señalado por la NBE-CPI vigente.

El número máximo de peldaños será de 16 en un mismo tramo.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,2 m.

ART. 35 PATIOS DE LUCES

El patio mínimo de un edificio en general, cumplirá las siguientes condiciones: Si sobre el patio recaen piezas habitables:

-El patio debe admitir la inscripción de un círculo de 3 mts. de diámetro.

-El patio debe admitir la inscripción de un círculo de diámetro 1/3 de la altura máxima de fachada de cualquiera de los paramentos del patio.

En agrupaciones de más de tres viviendas por planta en una misma parcela quedarán prohibidos los patios de menos de 5 x 5 mts.

En los patios la altura no será mayor que la obligada en el exterior, medida sobre el perfil del terreno y no sobre el suelo del patio (en el caso de que éste sea más alto).

ART. 36 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LA VIVIENDA

Toda pieza habitable poseerá ventilación e iluminación directa al exterior o a patio reglamentario, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil en planta de dicha pieza.

Se permiten galerías interpuestas entre las piezas habitables y el exterior siempre que la superficie de los huecos entre pieza y galería y de la propia galería con el exterior sea por lo menos 1/4 de la superficie de la pieza.

Los baños y aseos podrán carecer de ventilación e iluminación natural, pero dispondrán en este caso de ventilación aerostática o forzada.

ART. 37 OBRAS DE REHABILITACIÓN

En el caso particular de rehabilitación de edificios, y siempre que se demuestre que las características del edificio a rehabilitar no permitan ajustarse a las condiciones mínimas incluidas en estas Ordenanzas, el Ayuntamiento, con el dictamen del técnico competente podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento de las disposiciones mínimas de las Ordenanzas.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 38 PORCHES O SOPORTALES

Podrán realizarse porches o soportales cuya superficie ocupada por el porche no consuma edificabilidad, en caso de recaer sobre la vía pública, serán de uso público.

ART. 39 ARCOS Y EDIFICIOS PUENTE SOBRE VÍA PÚBLICA (ENTRE EDIFICIOS)

Podrán realizarse siempre que cumplan con estos requisitos:

a) El ancho máximo del puente no superará los 2/3 de su recorrido.

b) Los materiales para la ejecución de estos cuerpos serán los prescritos para tribunas y cuerpos volados, pudiendo ser también arcos de fábrica de piedra y bóvedas y fábrica de mampostería del país.

c) La altura desde rasante de calle a bajo forjado será al menos de 3 mts.

d) El recorrido máximo de éstos puentes no superará los 5mts.

e) Las parcelas unidas por el edificio puente deberán pertenecer al mismo propietario o existir un acuerdo mutuo entre los propietarios, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, la servidumbre que implique tal acuerdo. El Certificado de tal inscripción será preceptivo como documentación a presentar en el Ayuntamiento para la obtención de Licencia.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES GANADERAS

ART. 40 CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES GANADERAS

“Las actividades agroganaderas deberán seguir desempeñando una función importante en el Pirineo, tanto por los recursos económicos que pueden generar como por sus efectos positivos en el mantenimiento del ecosistema pirenaico. En consecuencia será necesario definir una política específica con medidas que tiendan a compensar las dificultades físicas e infraestructurales que determinan que, hoy, la agricultura de montaña no sea competitiva frente a otras zonas más favorecidas por los condicionantes físicos.” (Directriz 1.53 D. P.O.T.)

El Ayuntamiento asume el compromiso de definir la política propugnada por la anterior directriz, siendo consciente además de que debe ser compaginada con el turismo, que se adivina como el principal motor de la economía en la montaña.

A la hora de compaginar las construcciones ganaderas con la preservación del interés turístico de los núcleos y su entorno entiende que:

- No necesariamente estas construcciones provocan impacto visual, solamente cuando no se proyectan con criterios de respeto e integración en el entorno.

- Existen graves problemas de acceso y abastecimiento de agua y energía eléctrica a dichas instalaciones cuando se deben cumplir las distancias establecidas en la instrucción vigente.

- Hay una notable escasez de parcelas con las condiciones exigidas, además de presentarse el mercado de dichas parcelas con precios elevados, debido a la escasez de oferta, que gravan considerablemente la promoción de dichas instalaciones.

- Por otro lado, si se quiere detener la despoblación de estas zonas rurales, hay que facilitar a las gentes que se dedican exclusivamente a la ganadería, la creación, mantenimiento y ampliación de las explotaciones, las cuales son su fundamental modo de vida. En este sentido cierta parte de la población de los núcleos rurales posee una tradición y un oficio en la explotación ganadera, y para ellos este trabajo satisface tanto económicamente como espiritualmente su vida. Obligar a cambiar de actividad productiva, provocaría seguramente la emigración y el abandono de los núcleos, como muchos de ellos han confesado.

- En cuanto a la conservación de los hermosos prados que gratifican la vista y confieren ese carácter tan especial a los valles, la existencia de ganadería mantiene saneados y en perfecto estado dichos prados, debido a que son la principal fuente de alimento de los animales. Si estos prados no se siegan para el forraje ni pasa el ganado comiendo las hierbas, acaban siendo prados yermos, eriales llenos de maleza.

- Por último en el ciclo climático existente la ganadería permanece solamente tres meses establecida, generalmente Enero, Febrero y Marzo, pasando el resto de los meses fuera de los establos, en los prados y subiendo a los puertos en Verano.

Después de esta exposición de motivos el Ayuntamiento ha decidido delimitar en el municipio de Torla unas zonas denominadas de tolerancia, en las cuales se permite la implantación de edificaciones destinadas exclusivamente a instalaciones ganaderas y se define su uso e intensidad, las condiciones de recreo y eliminación de residuos así como las condiciones estéticas de los edificios.

40.1. DELIMITACIÓN.

Las Zonas de Tolerancia propuestas para la ubicación de las explotaciones ganaderas son las siguientes:

- En el núcleo de VIU los terrenos denominados como CAMPO ROTUNO y CAMPO MAYOR.

- En el núcleo de Fragen el terreno denominado como BARRANCO BATATAR.

La delimitación concreta de las zonas está grafiada en la documentación gráfica correspondiente a Escala 1:5000.

Estas zonas poseen las características siguientes (Que justifican su elección):

- Existen actualmente instalaciones ganaderas y poseen fácil acceso, abastecimiento de agua y energía eléctrica económicos y no hay posibilidad de generar un impacto visual negativo por la implantación de las naves o construcciones necesarias para la explotación ganadera.

- En las zonas de tolerancia fijadas para el núcleo de Viu los vientos soplan en dirección contraria a las instalaciones destinadas al turismo existentes, por tanto no hay posibilidad de causar olores y ambientes desagradables que pudieran agravar y perjudicar el desarrollo turístico existente.

- En la zona de tolerancia fijada para el núcleo de Fragen el barranco citado esta rodeado de Cajigos y Nogales, que proporcionan una espléndida barrera visual que imposibilita cualquier impacto visual posible que pudiera provocar la implantación de naves.

- Cumpliendo estrictamente la instrucción existente sobre las distancias de las instalaciones ganaderas se podría crear un anillo de instalaciones ganaderas que rodease los núcleos, impidiendo a posteriori el crecimiento del núcleo, mientras que si se potencian estas zonas de tolerancia se posibilita que el núcleo desarrolle otros usos en otras direcciones ordenándose de una manera más racional la ampliación y la zonificación por usos de los núcleos.

40.2. USOS PERMITIDOS.

En las citadas Zonas de Tolerancia se restringen los usos a los siguientes:

- Ovino, vacuno y caballar.

40.3. INTENSIDAD DE USO.

Distancias entre explotaciones (En zonas de tolerancia):

Ovino 50 metros

Vacuno 50 metros

Caballar 50 metros

Distancias entre explotaciones: (Aisladas o en terrenos libres)

Todos los casos 100 metros

40.4. Quedan terminantemente prohibidas las explotaciones ganaderas con generación de purines, en toda la zona del valle del Ara desde el desvío hacia Torla de la carretera N-260, hasta el Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido.

40.5. Los materiales permitidos para fachadas y cubiertas de las explotacio-

nes en todo el municipio son todos aquellos que no produzcan reflejos ni destellos que provoquen el deslumbramiento y que suponen un fuerte impacto visual en el entorno.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS GENERALES SOBRE CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 41 CONDICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las condiciones más detallistas de la edificación, en cuanto a su forma, tamaño y composición arquitectónica se adaptarán al contenido de este capítulo.

El ámbito de aplicación de este capítulo incluye todo el municipio de Torla, por tanto el articulado fija las condiciones constructivas generales de toda la edificación del municipio. En algunos artículos se especifican ordenanzas diferenciándose zonas dentro del municipio. El ámbito de dichas zonas está especificado en los capítulos del Título Tercero sobre Ordenanzas Particulares.

ART. 42 CIMENTOS

La ocupación de la vía pública por cimentaciones podrá autorizarse cuando se den simultáneamente las condiciones siguientes:

A) Cuando queden enterrados 1,5 m. bajo la rasante.

B) Cuando no avancen más de 0,60 m. respecto a la alineación a vial.

ART. 43 FACHADAS

Deberán tratarse con la entidad de cerramiento del cuerpo principal del edificio.

Los elementos propios de su composición (balcones, ventanas, aleros, etc.) serán dispuestos de manera sobria, perfilada y sin fundirse ni crear volumetrías ambiguas que degraden su aspecto sencillo.

Los piñones y testeros que, supuestas agotadas las posibilidades edificatorias de los solares lindantes, han de quedar vistos como fachada, deberán tratarse con la misma entidad que ésta.

ART. 44 VUELOS

Se distinguen dos casos generales; Vuelos sobre vía pública y Vuelos en fachadas recayentes a terreno propio.

a.) Vuelos sobre vía pública son aquellos elementos de la edificación que sobrepasaran la alineación a vial. Se permiten sobre la alineación a la calle salientes de hasta 1/10 del ancho de la calle con las limitaciones de 0,60 mt. en Casco Consolidado y 1,20 mt. en Áreas de Extensión de Casco y en Áreas de Crecimiento de Baja Densidad. La altura a partir de la cual se permiten los vuelos es la siguiente:

a.1.) Si la anchura de la calle donde recae el vuelo es menor o igual a 5 mts : Serán permitidos por encima de la planta baja a una altura mayor o igual a 4 mts.

a.2.) Si la anchura de la calle donde recae el vuelo es mayor de 5 mts. : Serán permitidos por encima de la planta baja a una altura mayor o igual a 2,80 mts. en calles de tráfico ligero y ocasional para paso de personas y vehículos ligeros cuyo gálibo sea menor de 2,20 mts. y de 3,50 mts. en calles de tráfico, de paso regular de personas y vehículos corrientes de todo tipo y que tengan un gálibo mayor de 3,30 mts.

b.) Vuelos recayentes a terreno propio en fachadas con retranqueo obligatorio a los linderos: Se permiten los vuelos cuando el retranqueo a linderos de las parcelas contiguas sea igual o superior a 3 mts. En ningún caso el saliente será superior a los vuelos de la edificación definidos en el apartado anterior.

Quedan prohibidos los vuelos de obra maciza, a excepción de los fondos y tiros de chimeneas, siempre que se realicen a la manera tradicional.

Cuando la alineación de una calle concurrente a una plaza de mayor ancho sea prolongación de una de las alineaciones de dicha plaza, podrán establecerse vuelos a la plaza correspondientes a la anchura de ésta en los tramos que el gráfico indica.

Estos elementos volados deberán separarse siempre de la medianería, al menos tanto cuanto vuele.

Los materiales a emplear serán: La piedra, el hormigón o la madera maciza. Escuadría mínima en armaduras y canetes: 12 x 15 cms.-

ART. 45 SALIENTES PLANTA BAJA

En calles de todo tipo de tráfico, se autorizarán solamente sobre acera por encima de los dos mts. de este pavimento y en proyección vertical, retirados 0,40 mt. del bordillo.

En caso de que estén por encima del pavimento de rodadura o a menos de 0,40 mts. del bordillo en proyección horizontal, deberán estar a 4 mts. de altura como mínimo.

ART. 46 TRIBUNAS Y GALERÍAS CERRADAS

Serán ejecutadas básicamente con vidrio (se prohíbe el vidrio amarillo o de cualquier otro color llamativo) tipo invernadero y carpintería de madera, excluyendo cualquier solución que por su diseño o por el uso de materiales, desvirtúen su sentido de ligereza tradicional. Queda totalmente prohibido todo cerramiento total o parcial de obra en vuelos, a excepción de los fondos y tirados de chimeneas.

La anchura de la tribuna no podrá ser superior al 60% del ancho de la fachada.

El vuelo máximo de éstos elementos será de 1/10 del ancho de la calle, y a partir de la altura especificada en el artículo sobre vuelos.

En las áreas de extensión de casco y en el suelo apto para urbanizar, el ancho de las tribunas tendrá como máximo 6m.

ART. 47 TRIBUNAS REMATADAS SOBRE CUBIERTA

Las tribunas podrán rebasar la línea de alero a cubierta, siempre que su remate corresponda a las formas de las buhardas contempladas en el Artículo 56 de estas N.S.P.M. siendo totalmente acristaladas con pendientes de los faldones de las buhardas entre el 100% = 45 y 35 = 70%, respecto a la horizontal. Estas tribunas se limitarán como máximo a una por cada edificio.

ART. 48 CERRAMIENTO TAPIA

Los cercados o tapiados en espacios urbanos (jardines, corrales, etc.) presentarán un espacio sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento, pudiéndose realizar con estos materiales: piedra, hormigón, acero, forja, fundición, madera, y siempre con formas sencillas y acordes a la simplicidad de los cercados o tapiados del núcleo en que se encuentren.

Se podrá usar en los pasamanos y como defensa de tráfico, perfiles de tubo galvanizado con paredes de espesor mínimo de 3 mm. aunque se recomienda siempre perfiles macizos.

ART. 49 TRATAMIENTO EXTERIOR DE CUERPOS BAJOS EN INTERIORES DE PARCELA

Las construcciones en planta baja podrán recibir una cubierta plana o terraza siempre que este volumen edificado esté fuera de la vista desde puntos de acceso público. Si no fuese así, las paredes de este volumen deberán realizarse o aplacarse en piedra del país u hormigón visto.

Podrán también rematarse como edificios adosados tipo cobertizo con iguales características y materiales que el resto. La cubierta se efectuará según lo indicado en el Art.51.

ART. 50 CUBIERTAS

Es el volumen de cubrición dentro del sólido edificable.

Deberán realizarse a dos o más aguas (salvo en el caso de los Arts. 49 y 51) inspirándose en la forma y volúmenes tradicionales y buscando la geometría más simple.

Las aguas verterán siempre hacia las alineaciones.

A todos los efectos se permite un único aprovechamiento de cubierta.

La implantación de buhardas, chimeneas y demás construcciones permitidas dentro del sólido edificable, nunca desvirtuarán el concepto unitario y simple de la cubierta.

El material de cobertura será la teja plana cerámica en colores oscuros, la teja oscura de hormigón y la teja rugosa de hormigón, pizarra, así como las losas de piedra tradicionales.

Se recomienda, sobre todo en los edificios públicos, la recuperación del material existente tradicional de cobertura.

ART. 51 FALDÓN

Es el plano de cubierta a: "una pendiente" o tirada. (En la parte inferior y en el espacio del grueso del muro). En las cubiertas de losa se suele hacer una disminución de pendiente.

La proyección horizontal entre la cumbrera y la línea de quiebro no podrá ser inferior a 3 mts.

Los faldones del volumen principal de cubierta, verterán aguas de fachada a alineaciones principales, pudiendo verter en otro sentido cuando el edificio sea exento.

No se admitirán los cuerpos de edificio rematados en cobertizo, es decir, a una sola pendiente, a no ser que el cuerpo fuese adosado a un plano de fachada de un cuerpo mayor y en las condiciones del artículo.

Se incluirán paranieves en todos los faldones. Se recomiendan la teja rugosa de hormigón y los ganchos metálicos anclados a los clavos de sujeción en tejados de pizarra.

ART. 52 PENDIENTES

Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón y estará comprendida (en los volúmenes principales) entre 22% y 35%, 40% y 70%, respecto al plano horizontal.

Los faldones de cubierta podrán ser de una pendiente o de doble pendiente, siempre que la doble pendiente no ocasione formas convexas.

En el caso de cubiertas realizadas con losa de piedra, de la forma tradicional, se permitirán pendientes de hasta el 100 %, o incluso mayores si está justificado por razones constructivas.

ART. 53 ALEROS

Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada.

Podrán volar sobre la calle desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, con un mínimo de 40 cm. aunque la calle tenga menos de 4 mts. Si el alero se encuentra a más de 6 mt. sobre la rasante, hasta 1/6 del mismo ancho.

Será obligatoria la colocación de paranieves en tejados sobre la vía pública (Cfr. Art 51). Se exigirá el mayor cuidado en el diseño y durabilidad de los elementos empleados por ser parte fundamental en la composición y protección del edificio.

Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble y una resistencia notable al deterioro. En caso de ser pintados se hará en tonos similares a los definidos en el Art. 78 sobre pinturas.

Los materiales a emplear serán:

- Piedra, hormigón visto, madera maciza (escuadría mínima armaduras y canetes 12 x 15 cm.). La tabla será de un grosor mínimo de 3 cm.

ART. 54 LINEAS DE QUIEBRO

Es la línea horizontal de encuentro entre el plano superior de cubierta y el plano de fachada. Si las líneas de quiebro de las dos fachadas de un edificio están a distinta altura, la altura de cumbrera será medida desde la media entre las líneas de quiebro.

La altura de la línea de quiebro podrá medirse en los dos niveles del terreno A y B siempre que entre los puntos de fachada exista una diferencia de nivel superior a 2 mt.

ART. 55 CUMBRERAS

Es el encuentro más alto entre los faldones. Deberá ser una línea recta.

La altura de cumbrera no rebasará la línea de quiebro más de 5,5 mt. o, en su caso, la línea media de quiebro.

ART. 56 BUHARDAS

Son aquellas ventanas que se levantan por encima de los faldones de cubierta, y por tanto fuera del sólido edificable, y que se cubren con tejadillo a un agua o dos aguas.

Los redactores de estas Normas Subsidiarias hacen notar que la tipología de edificio con aprovechamiento bajo cubierta resuelto con la acumulación de buhardas a lo largo de los faldones, desvirtúa la tipología tradicional de la zona. Merece la pena recordar los ejemplos de muchos edificios erigidos en el Pirineo, donde con un afán especulativo se han plagado los faldones de buhardas, se han deformado los volúmenes de las cubiertas realizando dobles y triples aprovechamientos bajo cubierta, y forrándose todo esto con pizarra con la intención de mantener una cierta imagen de edificio "típico de montaña", lo único que consiguen es degradar el conjunto arquitectónico de los núcleos. En consecuencia con lo escrito se exponen a continuación las ordenanzas sobre buhardas que tienen como objetivo el controlar estos volúmenes y de ahí su carácter tan restrictivo.

Se permitirán fuera del sólido edificable, siempre que respondan al tipo y dimensiones, así como a las distancias que especifica el gráfico.

Estas ventanas se entenderán y diseñarán estrictamente como tales y no servirán como recurso de ampliación del espacio bajo cubierta.

La superficie de los planos de cubierta ocupado por las buhardas no superará el 3% de la superficie de éstos.

Se establecerán en una sola planta y no podrán avanzar más allá del plano de fachada, a excepción del caso de tribunas rematadas sobre cubierta, y del tejadillo que podrá alcanzar como máximo 30 cm.

La altura de las buhardas desde la base a la línea de quiebro de la misma buharda, no será superior a 1,5 mt.

La separación entre buhardas será al menos de una vez la anchura de la mayor de ellas y no podrá ser menor de 2,1 mt.

La distancia mínima de una buharda a testero, medianil o piñón será al menos de 1,2 mt.

Las cubiertas de las buhardas volarán al menos 15 cm. en los faldones laterales y 25 cm. en el frente.

Se permitirán buhardas a un agua en la misma dirección de la pendiente siempre que la pendiente de la cubierta de la buharda sea al menos de 40% y la anchura de ésta 1,10 mt máximo.

ART. 57 CHIMENEAS

Los volúmenes exteriores de chimeneas serán de piedra del país o de piedra tosca y con dimensiones mínimas de 0,5 x 1,2 mt. en sentido alargado o rectangular, o bien de 0,8 x 0,8 mts. Se admitirán también de hormigón y de acero en colores oscuros.

Los remates superiores de las chimeneas serán de piedra, de hormigón o de acero pintado en colores oscuros.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES DE VIALES Y SERVICIOS**ART. 58 CALLES Y ACERAS**

El ámbito de aplicación de este artículo queda restringido al Casco Consolidado de los distintos núcleos del municipio de Torla.

Los materiales para la ejecución de los viales y aceras serán los siguientes:

a) Empedrados con losas del país.

b) Adoquinando con piedra o con adoquines de hormigón prefabricado de sección rectangular.

Las aceras serán de piedra e irán enmarcadas con bordillo de piedra y donde no quepan las aceras se colocará el bordillo con una altura de unos 7 cm. y, al menos 15 cm. de anchura y 50 cm. de longitud, sirviendo de defensa a las aguas.

Las calles se harán con ligera pendiente hacia el centro, donde se hará una rigola de piedra, hormigón armado o fundición, hacia donde se vayan dirigiendo las aguas y recogidas por sumideros sifónicos con rejillas de fundición.

Los despieces del pavimento, así como los encuentros entre el pavimento y elementos de registro de instalaciones, rejillas o rigolas se diseñarán de tal forma que se favorezca su mantenimiento, evitando los despieces en los cuales las formas geométricas de las piezas del pavimento no posean ángulos menores de 90º, a no ser que por razones constructivas insuperables no sea posible.

ART. 59 REDES DE INFRAESTRUCTURA

Dentro del ámbito del Área de extensión de Casco y del Área de Crecimiento de baja densidad definidos en las ordenanzas particulares, toda la red de infraestructura será enterrada (agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado, telefonía, etc.).

ART. 60 ALUMBRADO PÚBLICO

Se realizará mediante pedestales, báculos o apliques de fundición (hierro o aluminio en colores oscuros), acero u hormigón armado, de formas sencillas y garantizando su durabilidad y buen mantenimiento.

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE**ART. 61 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Se entiende por Suelo no Urbanizable, según el Art. 80 de la Ley del Suelo y los Arts. 91 y 93 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos que por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus valores paisajístico, históricos o culturales, deben ser objeto de protección. Son todos los que quedan fuera del perímetro de los núcleos urbanos.

Constituye el Suelo No Urbanizable todo el territorio del término municipal de Torla no incluido en las clasificaciones de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

ART. 62 PROHIBICIONES

Las parcelas deben tener camino de acceso ya existente, sin necesidad de movimientos de tierras. Queda taxativamente prohibida la apertura de nuevos caminos para dar acceso a parcelas rústicas con el objeto de edificar.

La pendiente del terreno de emplazamiento del edificio no será superior a 45. En ningún caso se permiten movimientos de tierras que queden aparentes.

ART. 63 PERMISIVIDAD

Los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable estarán sujetos a las limitaciones expuestas en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las Obras Públicas.

Podrán realizarse -siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43-3 de la Ley del Suelo-, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural., así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Además, las condiciones de una parcela para la construcción de una vivienda unifamiliar serán: tener una superficie mínima de 10.000 m², siendo sus retranqueos a linderos de 12 m. al lindero principal y de 15 m. al resto.

Se permiten planta baja y piso, con una altura máxima a la línea de quiebro de 7m.

Las edificaciones serán de planta rectangular, volumen simple, cubierta a dos aguas y cumplirán las determinaciones de tratamiento exterior fijadas para la construcción de viviendas en Casco Consolidado.

Las condiciones de Parcela para otro tipo de Construcciones al margen de la vivienda unifamiliar son:

- Ocupación máxima: 20%
- Edificabilidad máxima tolerada: 0,2 m²/m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 8m
- Altura de fachada: 7m (salvo en los casos en que mayor altura sea imprescindible para la consecución final funcional del edificio).

ART. 64 REHABILITACIÓN DE BORDAS

El ámbito de aplicación de este artículo incluye solamente las bordas existentes en suelo No Urbanizable y las existentes en el Suelo Urbano del núcleo de Fragen.

Las bordas existentes, podrán rehabilitarse con las siguientes condiciones:

- a) Que la actuación prevista no implique obras que aumenten el volumen de la edificación más de un 5%.
- b) Que la edificación tenga sus fachadas de fábrica de piedra del país y el tejado sea de losa o teja plana cerámica del país, excepto la teja cerámica de tonos rojizos fuertes y que la rehabilitación se haga con estos materiales.
- c) Que cuando existan dos o más edificaciones con uso residencial en un entorno próximo inscrito en un círculo de 200 m. de radio, será obligatorio controlar los servicios de evacuación de aguas y depurar el conjunto (instalar una depuradora colectiva).
- d) En el trámite de autorización de estas construcciones se procederá según lo dispuesto en el artículo 16.3 LS y el artículo 7.4.3. de las NN.SS. de ámbito Provincial de Huesca.

TÍTULO III ORDENANZAS PARTICULARES**CAPÍTULO 1. ORDENANZAS EN EL CASCO CONSOLIDADO****ART. 65 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El ámbito de aplicación es el Casco Consolidado de los distintos núcleos que forman el Municipio de Torla:

- El Suelo Urbano excluyendo los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 1 y en el P.E.R.I LA CLOSA I y LA CLOSA II en el núcleo de Torla.
- El Suelo Urbano salvo los terrenos incluidos en el P.E.R.I. LINAS y en el Unidad de Actuación 2 en el núcleo de Linás de Broto.
- El Suelo Urbano exceptuado el suelo incluido en la Unidad de actuación 3 y en el P.E.P.C.I.A en el núcleo de Fragen.
- El suelo Urbano excluyendo las Unidades de Actuación 4 y 5 en el núcleo de Viu.

ART. 66 USOS PERMITIDOS

El uso predominante en el Suelo Urbano será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

Tendrán carácter de compatibles y tolerados los usos: hotelero, comercial, oficinas, almacenaje, artesanal, talleres de reparación, industrial, agrícola y ganadero de uso doméstico con la definición que se recoge en el Título VI, Sección 1ª de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca.

ART. 67 ALTURAS

Se permite, de acuerdo con lo establecido en la Directriz 3.4.Limitaciones genéricas de las D.P.O.T.:

- Nº de plantas máximo: Baja + 1 Planta + Aprovechamiento Bajo Cubierta
- Altura máxima de fachada: 8 metros.

Estos parámetros podrán modificarse mediante un estudio de parámetros medios del entorno, excluyendo de éste cualquier edificación posterior a 1960.

Dicho estudio de parámetros se realizará de la siguiente manera:

Definimos como tramo de calle consolidado por la edificación aquel que, bien esté comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas y tenga edificaciones más del 66 % de las parcelas que den frente a dicho tramo, o bien cumpla la condición de que la suma de las longitudes de los frentes de dichas parcelas signifique al menos el 66% de la longitud total del mencionado tramo.

Una vez definido el tramo de calle donde se encuentre la edificación a proyectar la altura de fachada permitida y el nº de plantas permitidas se hallará de la siguiente manera:

Altura de fachada permitida.

Se miden las alturas de fachada de las edificaciones del tramo de calle: h1, h2, h3,.. hi.

Se mide la longitud de cada una de las edificaciones del tramo de calle: l1, l2, l3, ..li

Cada subíndice corresponde a una misma edificación.

La altura de fachada permitida se obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$H = (h1 \times l1 + h2 \times l2 + h3 \times l3 + \dots + hi \times li) / (l1 + l2 + l3 + \dots + li)$$

Nº de plantas permitido:

Primera iteración

Se agrupan los edificios según el número de plantas y se mide la longitud total de cada grupo; l1 mts de edificios de 1 planta, l2 mts. de edificios de dos plantas, etc.

El nº de plantas permitido se halla mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Nº de plantas} = (l1 \times 1 \text{ planta} + l2 \times 2 \text{ plantas} + l3 \times 3 \text{ plantas} + \dots + li \times i \text{ plantas}) / (l1 + l2 + l3 + \dots + li)$$

Segunda iteración

Se realiza una segunda iteración, excluyéndose de ella los edificios de una planta y los edificios que sobrepasen en dos plantas el nº de Plantas hallado en la primera iteración, e incluyéndose en esta segunda iteración el nº de plantas hallado en la primera iteración.

Tras la segunda iteración, deberá acudirse al redondeo.

El nº de plantas hallado en esta segunda iteración es el permitido.

Con ello, creemos que en la mayoría de los casos se atenderá a la petición de la Corporación Municipal por la cual deseaban la permisividad de Planta Baja más Dos Plantas sin aprovechamiento bajo cubierta, por ser ésta la tipología más habitual en los Cascos Consolidados de los núcleos del Municipio de Torla.

ART. 68 PROFUNDIDAD EDIFICABLE. LONGITUD DE FACHADA

La profundidad edificable será la establecida en los Planos de Alineaciones y Rasantes.

Caso de no estar establecida en dichos planos, hay que remitirse al Artículo 70 sobre ocupación de parcela.

Los edificios lineales con mayor longitud de 20 m. se tratarán de manera que -por el decalaje de alturas, cubiertas, retranqueos u otros recursos volumétricos- se vean como una unión de diferentes volúmenes, en lugar de un único edificio lineal.

ART. 69 SOLAR MÍNIMO PARA USO RESIDENCIAL

Para que un solar sea edificable deberá demostrarse gráficamente su posibilidad de uso después de ubicar en él una escalera.

ART. 70 OCUPACIÓN

Se podrá ocupar toda la superficie de solar necesaria, mientras se cumplan todas las condiciones Higiénico-Sanitarias, Condiciones Tipológicas y Condiciones Constructivas de la edificación redactadas en las presentes normas.

ART. 71 ORDENANZAS PARA LA EDIFICACIÓN AISLADA.

En los planos de Alineaciones y Rasantes contenidos en las presentes normas se definen con diferente trama las zonas donde se permite exclusivamente la edificación aislada, en Suelo Urbano. En dichas zonas prevalecerá lo expresado en este artículo en cuanto a ocupación del solar y retranqueos.

El porcentaje de ocupación del solar será como máximo del 40% quedando libre de todo tipo de edificación el resto del solar.

Los retranqueos de la edificación a cualquier lindero del solar serán de 3m.

ART. 72 EDIFICIOS CATALOGADOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS AMBIENTAL.

Se adjuntan en el Documento 5: Catálogo, el listado de edificios, conjuntos urbanos de interés ambiental y elementos arquitectónicos catalogados. Cualquier intervención sobre los elementos citados que aparecen en el catálogo se ajustará

a lo establecido en el Título 4 DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO de las D. P. O. T. que se adjuntan como anejo a estas Normas Subsidiarias.

ART. 73 ORDENANZAS PARA HOTELES DE MAYORES DIMENSIONES.

Para resolver un cierto tipo de necesidades que no se adaptan a la tipología de edificaciones existentes en el municipio de Torla, se permitirán edificios de mayor tamaño (altura, profundidad, etc.) con el único fin de ser dedicados a uso hotelero (quedan prohibidos los apartoteles.)

Los hoteles amparados en esta Ordenanza que sean degradados a la figura de Aparthotel u otra figura distinta de la de puro hotel quedarán automáticamente fuera de ordenación, debiendo ser derribados o adaptados a cumplir todas las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias (perdiendo la singularidad si la tuvieran) previstas en esta Ordenanza.

Para realizar un edificio al amparo de esta Ordenanza, será necesario tramitar un PLAN ESPECIAL que recoja los volúmenes que se proponen y que deberán cumplir con todo lo dispuesto en cuanto a materiales, pendientes de cubiertas y geometría en general, proporciones de chimeneas, buhardas, tribunas, porches, etc. debiendo estar de acuerdo con el volumen y entidad del edificio, sin falsas composiciones minimizadas. Estos como los otros edificios, se destacarán por la geometría sencilla y simple de los volúmenes, tanto en el tendido de cubiertas como en los paramentos.

Estos edificios deberán guardar separación con respecto a los otros edificios, alineaciones a vía pública y otros límites al menos 2 veces la diferencia entre la altura regulador máxima para otras edificaciones (8 mts.) y la altura que tengan en la línea de quiebro de estos edificios, con un mínimo de 3 mts. en todos los casos.

ART. 74 HUECOS

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido decididamente vertical (salvo que queden dentro de una tribuna acristalada) o huecos a lo sumo cuadrados.

Los cabeceros y dinteles podrán ser de piedra, hormigón o madera tratada en autoclave con creosota u óxidos metálicos, con escuadra mínima de 15 x 15 cm.

El alféizar de las ventanas será de losa de piedra, con un espesor mínimo de 5 cm. volando sobre el paramento de fachada por lo menos 3 cm. Podrán ser también de hormigón.

Los marcos de las contraventanas de fachada irán remetidos en las jambas, admitiéndose enrasadas a fachada. Las puertas de garaje irán siempre remetidas en las jambas al menos 15 cm. y deberán ser de madera o revestidas de madera, o bien metálicas en colores oscuros.

ART. 75 CARPINTERÍA EXTERIOR Y PERSIANAS

Únicamente se permite tanto en carpintería exterior como en persianas:

La madera diseñada en formas simples que faciliten su buen mantenimiento, el aluminio en colores oscuros y el PVC también en colores oscuros.

En cuanto al tratamiento de la madera ver lo establecido en el artículo 78 sobre pinturas.

ART. 76 BARANDILLAS DE BALCONES

Se realizarán de la siguiente manera:

-Barrotes verticales de hierro macizo, luz máxima: 11 cm. con redondo de diámetro mayor o igual a 14 mm. y cuadrado de lado 14 mm.

-Barrotes verticales en palotes de madera con escuadría mínima de 5 x 5 cm. máxima luz libre 11 cm.

Podrán colocarse también barandillas de fundición y forja, pero solamente aquellas que por su diseño y simplicidad no vayan en contradicción con el estilo de la zona.

Las barandillas metálicas de balcones y rejas, se pintarán preferentemente con pintura gris-plomo, negro mate o negro forja.

Las barandillas de madera se tratarán según lo establecido en el Art. 78 sobre pinturas.

ART. 77 BAJANTES PLUVIALES

Las bajantes y canales vistos serán metálicos y en materiales de noble comportamiento: cobre, bronce, zinc, chapa galvanizada, fundición o aluminio esmaltado, estos dos últimos en colores oscuros.

En calles de anchura menor de 3 mts. no se permitirán sobresaliendo de la línea de fachada.

ART. 78 MATERIALES DE FACHADA Y PINTURAS

La construcción de fachada podrá realizarse:

a) Con fábricas de mampostería con junta de mortero o aparejado a hueso:

a.1) Se recomienda el uso de morteros bastardos de cal.

a.2) El aplacado de piedra del país tendrá un espesor mínimo de 15 cm, adecuándose a las características de los mampuestos tradicionales en el municipio.

b) Con hormigón visto.

Se recomienda que el barnizado de la madera en carpintería exterior, contraventanas, barandillas, etc. sea en colores oscuros. Se recomiendan los tratamientos tipo creosota y betunes que impregnen la madera sin incorporación de capa exterior.

Caso de ser pintadas, las carpinterías exteriores (marcos, premarcos, contraventanas, barandillas, etc.) se ajustarán a las gamas de color tradicionales en los núcleos del Pirineo, como: Verdes oscuros, Pardo Rojizo, Rojo gótico, Siena Tostado, Gris Plomo, Gris Azulado.

ART. 79 ESPACIOS LIBRES CONSOLIDADOS.

Los espacios libres consolidados quedan grafiados adecuadamente en los planos de alineaciones y rasantes de los núcleos del término municipal de Torla. La delimitación de estos espacios debe ser considerada como el establecimiento y fijación de alineaciones de fachada existentes y que merecen ser especialmente conservadas.

Estos espacios libres son fruto de antiguos retranqueos que poseían las casas, y que conformaban patios de entrada y espacios de desahogo y luces verdaderamente comunes entre viviendas aunque no tengan la categoría de públicos. Son elementos arquitectónicos característicos de la zona, y poseen alto valor ambiental, cultural, arquitectónico y tipológico. Pueden ser de acceso público o privados, cercados por muros de piedra u otros elementos. En cualquier caso definen la trama espacial del Casco Consolidado de igual modo que la definen las edificaciones.

Además de reflejar una tipología tradicional de la zona, y por tanto un modo de vida y una cultura, es innegable la riqueza ambiental y espacial que generan estos patios. Al pasear por las estrechas calles de los núcleos consolidados, estos patios provocan desahogos a través de los cuales atraviesa el sol, de alguno de ellos asoma vegetación a través de los muros de piedra, si el cerramiento de la parcela es transparente se descansa la vista, y si el patio se encuentra tras un edificio puente, se produce una rica experiencia espacial dada la complejidad de volúmenes, claroscuros, texturas, recorridos, etc.

Se consideran todos estos valores como bienes del patrimonio arquitectónico y cultural de los núcleos por las razones expresadas. Además y de acuerdo con la Directriz 3.2 de las D.P.O.T. en lo referente a la conservación de suelos libres, conformando espacios intersticiales en los núcleos tradicionales, que sirvan de nexo entre futuras extensiones y, a su vez, de protección del conjunto edificado existente, se prohíbe en dichos espacios todo tipo de edificación.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARA EL ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO

ART. 80 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es el Área de Extensión de Casco de los distintos núcleos que forman el Municipio de Torla:

-Las Unidades de Actuación y los P.E.R.I. I y II en el núcleo de Torla.

-El P.E.R.I. en el núcleo de Linás de Broto.

-La Zona de las Eras y la Zona de los Prados bajo las Bordas, incluidas en el P.E.P.C.I.A., en el núcleo de Fragen.

ART. 81 USOS PERMITIDOS

El uso predominante en el Suelo Urbano será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

Tendrán carácter de compatibles y tolerados los usos hotelero, comercial, oficinas, almacenaje, artesanal, talleres de reparación, industrial, agrícola y ganadero de uso doméstico con la definición que se recoge en el Título VI, Sección 1ª de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca.

ART. 82 ALTURAS

Se permite, de acuerdo con lo establecido en la Directriz 3.4. Limitaciones genéricas de las D.O.P.T.:

-Altura máxima: Baja + 1 Planta + Aprovechamiento Bajo Cubierta

-Altura máxima de fachada: 8 metros.

Estos parámetros podrán modificarse mediante un estudio de parámetros medios del entorno, excluyendo de éste cualquier edificación posterior a 1960, tal como se ha expresado en el Art. 67 sobre regulación alturas en Casco Consolidado.

ART. 83 APARCAMIENTOS

En los edificios de nueva construcción, en el ámbito definido como Área de Extensión de Casco, será obligatorio crear como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda (que deberá ser cubierta).

El tamaño mínimo de la plaza será de 4,5 x 2,2 mts.

Las rampas de los aparcamientos serán de una pendiente máxima de 18% en tramos rectos y 12% en curva.

En la zona de desembarco deberá haber una zona de 4,5 m con una pendiente máxima del 4% (Antes de la acera).

ART. 84 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones constructivas de la edificación en el ámbito del Área de Extensión de Casco cumplirán lo dictado en los artículos siguientes de estas ordenanzas:

-Condiciones Higiénico-Sanitarias: TÍTULO SEGUNDO, CAPÍTULO SEGUNDO de las Ordenanzas Generales: Arts. 31, 32, 33, 34, 35, 36, y 37.

-Condiciones Constructivas: TÍTULO SEGUNDO, CAPÍTULO TERCERO de las Ordenanzas Generales: Arts. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 y el artículo 78 sobre materiales de fachadas y pinturas correspondiente al CAPÍTULO 1º, TÍTULO III.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS EN EL ÁREA DE CRECIMIENTO DE BAJA DENSIDAD

ART. 85 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es el área de crecimiento de baja densidad de los distintos núcleos que forman el Municipio de Torla:

-El suelo calificado como Urbanizable en el núcleo de Torla.

-El suelo calificado como Urbanizable en el núcleo de Linás de Broto.

-El suelo calificado como Urbanizable en el núcleo de Viu.

El desarrollo de estas áreas exige la realización de un análisis de impacto visual, con el objeto de garantizar la preservación de la percepción de las visuales características del núcleo. Las construcciones deberán cumplir las exigencias del mismo y justificar el cumplimiento de las mismas.

ART. 86 USOS PERMITIDOS

El uso predominante en el Suelo Urbanizable será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

Tendrán carácter de compatibles y tolerados los usos hotelero, comercial, oficinas, almacenaje, artesanal, talleres de reparación, industrial, agrícola y ganadero de uso doméstico con la definición que se recoge en el Título VI, Sección 1ª de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca.

ART. 87 ALTURAS

Se permite, de acuerdo con lo establecido en la Directriz 3.4. Limitaciones genéricas de las D.O.P.T.:

-Altura máxima: Baja + 2 Plantas + Aprovechamiento Bajo Cubierta

ART. 88 APARCAMIENTOS

En los edificios de nueva construcción, en el ámbito definido como Área de Crecimiento de Baja Densidad, será obligatorio crear como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda (que deberá ser cubierta).

El tamaño mínimo de la plaza será de 4,5 x 2,2 mts.

Las rampas de los aparcamientos serán de una pendiente máxima de 18% en tramos rectos y 12% en curva. En la zona de desembarco deberá haber una zona de 4,5 mts. con una pendiente máxima del 4% (antes de la acera).

ART. 89 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones constructivas de la edificación en el ámbito del área de crecimiento de baja densidad cumplirán lo dictado en los artículos siguientes de estas ordenanzas:

-Condiciones Higiénico-Sanitarias: TÍTULO SEGUNDO, CAPÍTULO SEGUNDO de las Ordenanzas Generales: Arts. 31, 32, 33, 34, 35, 36, y 37.

-Condiciones Constructivas de las Ordenanzas Generales: TÍTULO SEGUNDO, CAPÍTULO TERCERO: Arts. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 y 57.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARA LA URBANIZACIÓN ORDESA-GABARNIE

ART. 90 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación incluye toda la superficie, y las edificaciones situadas sobre ella, de la urbanización Ordesa-Gabarnie, existente en el municipio de Torla.

ART.91 DETERMINACIÓN ÚNICA

Habiéndose redactado por encargo del Ayto una modificación del plan Parcial existente en la urbanización Ordesa Gabarnie, serán de aplicación las ordenanzas de dicho Plan Parcial que por tanto se incorpora como documento a estas N.N.S.S. y en tanto no se opongan o contradigan a las determinaciones generales de estas normas.

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS EN LAS ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ART. 92 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación se extiende a las superficies grafiadas como ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN en los planos de calificación de Suelo incluidos en las presentes Normas.

ART. 93 USOS PERMITIDOS

Los terrenos delimitados como áreas de especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen valor específico que se quiere proteger (Según Art. 86.2 de la Ley del Suelo).

No se permitirá otro uso que el destinado a parque, jardín, prado o huertas. Lo cual supone la protección de estas zonas por su valor natural, paisajístico, ambiental y arquitectónico, de acuerdo con lo establecido en la Directriz 1.22. de las D.O.P.T. sobre Protección preventiva y de acuerdo con el Art. 93.1.h del Reglamento de Planeamiento según el cual las Normas Subsidiarias de ámbito municipal procederán al señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización en esas zonas.

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE RECREO

ART. 94 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la zona de recreo es el grafiado en el plano de Alineaciones y rasantes del núcleo de Torla como tal.

ART. 95 USOS PERMITIDOS

La zona se concibe como un parque de recreo y deportivo natural aprovechando las magníficas condiciones paisajísticas de la zona así como las condiciones de soleamiento, atmósfera limpia, etc. que hacen muy recomendable la ubicación de un lugar para el cultivo del cuerpo, además de estar de acuerdo con lo establecido en las Directrices 1.68 y 1.69 de las D.O.P.T. sobre Fomento de la actividad turística y deportiva y Mejora de instalaciones deportivas y turísticas, respectivamente.

El terreno se encuentra además alejado del núcleo, aunque el acceso es fácil y cómodo, tanto a pie como en automóvil. Dicha circunstancia y la definición de zona de recreo la hace idónea para albergar equipamientos de tipo lúdico y de

recreo como bares, restaurantes, discotecas, salones de juego, dado que los posibles ruidos que generan estas actividades no molestarán ni ocasionarán perjuicios a los vecinos al encontrarse la zona alejada del pueblo construido.

Por tanto exclusivamente se permitirá la construcción de las instalaciones adecuadas a los fines del párrafo anterior y otras de las mismas características y fines. Además se permitirá la construcción de edificaciones de apoyo a las instalaciones deportivas.

En el conjunto de esta zona recreativa encaja el edificio de Protección Civil y accesos del S.G. cuyo proyecto y construcción está en trámite.

Se proyectará así mismo la construcción de aparcamientos que sirvan a la zona, para facilitar su acceso, uso y disfrute.

ART. 96 ALTURAS

Las edificaciones de apoyo se desarrollarán como máximo en planta baja más una.

Para el desarrollo de la zona será necesaria la realización de un análisis de impacto visual, con el objeto de garantizar la preservación de los valores visuales y paisajísticos del entorno de la zona.

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE DESPRENDI-MIENTOS

ART. 97 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es la superficie grafiada en el plano de alineaciones del núcleo de Torla como zona de desprendimientos.

ART. 98 USOS PERMITIDOS

Como condición "única" de prevención en la zona, se establece la prohibición de edificación.

TÍTULO IV EJECUCIÓN DE OBRAS Y LICENCIAS

CAPÍTULO 1 LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA:

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

-Parcelaciones urbanísticas.

-Movimientos de tierras.

-Obras de instalación de servicios públicos.

-Obras de nueva planta.

-Ampliaciones de edificios e instalaciones.

-Obras de reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de las edificaciones.

-La demolición de las construcciones, salvo que sean declaradas de ruina inminente.

-La corta de árboles integrados en masa arbórea.

-La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

(Art. 1 R.D.U.)

1.2. NECESIDAD DE LA LICENCIA DE OBRAS:

Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior, será precisa la previa obtención de la Licencia de Obras y el haber satisfecho los arbitrios correspondientes.

Cualquiera de estos actos, que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a Licencia Municipal.

Igualmente es necesaria la Licencia y el pago del arbitrio correspondiente, para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público no privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiere lugar.

1.3. NECESIDAD DE PROYECTO PARA LA LICENCIA DE OBRAS

En las obras de construcciones de edificios de nueva planta, siempre se necesitará proyecto.

En las rehabilitaciones se seguirán los siguientes criterios:

- Actuaciones privativas de una vivienda o comunes de un inmueble que no afecten a servicios generales ni a fachadas, elementos estructurales o distribución interior y por lo tanto no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos; obras que se realicen tales como acabados interiores, solados, sustitución de aparatos sanitarios, pintura de patios interiores, construcción de tabiques que no son de carga de superficie inferior a 10 m², etc., no necesitarán proyecto ni dirección facultativa (en general obras que no afecten nunca a estructuras -muros de carga, jácenas, pilares, forjados, escaleras- ni a la configuración básica interior ni exterior del edificio).

En los demás casos será necesario proyecto y dirección y, en caso de que las obras afecten a estructuras (muros de carga, jácenas, pilares, forjados escaleras) o a la configuración básica interior o exterior arquitectónica del edificio, serán de arquitecto superior, para su rehabilitación.

1.4. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde del Municipio, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación de nombre, apellidos y domicilio del propietario.

Se acompañará por duplicado el proyecto de las obras a realizar, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

El proyecto debe contener todos los documentos necesarios para describir la obra.

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

1.5. COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN:

La competencia para otorgar Licencias corresponde al Pleno del Ayuntamiento, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente. Las Licencias se otorgarán de acuerdo con la previsiones de estas Normas Subsidiarias. El procedimiento de otorgamiento de las Licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas facultades en contra de las prescripciones de estas Normas Subsidiarias y de la Ley del Suelo, por silencio administrativo.

El Ayuntamiento no podrá otorgar Licencia para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o en general, para cualquier tipo de asentamiento humano, 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 928/1979 B.O.E. 30-04-79, nº 103)

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

1.6. CADUCIDAD DE LICENCIA

La Licencia caducará:

1 - Por desestimarla el interesado.
2 - Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras o no se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.

3 - 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 comenzarán las obras, la Licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor, o por mandato de la autoridad competente.

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

CAPÍTULO 2. SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

2.1. OBRAS DE EDIFICACIÓN SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN

2.1.1.- Cuando se estuvieran ejecutando obras sin Licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar Licencia, de acuerdo con lo establecido en el arts. 30 y 31 de la nueva Ley del Suelo.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable, o en su defecto en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia.

De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2.1.2.- Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia y orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

2.2. OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

2.2.1.- Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o si incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2.2.2.- Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que se establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia y orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

2.3. OTROS ACTOS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

Cuando algún acto distinto de los regulados en el art. anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá el cese inmediato de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable, o en su defecto, en el de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar al reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

2.4. SUJECCIÓN A OTROS RÉGIMENES

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se extenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades, en virtud del régimen específico de autorización a que estén sometidos determinados actos de edificación.

2.5. SUBROGACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requiere el Ayuntamiento a estos efectos no las adaptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

2.6. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PARALIZACIÓN DE OBRAS.

2.6.1.- 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 manifiestamente una infracción urbanística grave.

2.6.2.- El alcalde procederá en el plazo de tres días a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el art. 118 de la Ley reguladoras de Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2.6.3.- Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el art. 40 de esta ley.

2.6.4.- Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

2.7. REVISIÓN DE LICENCIAS U ÓRDENES DE EJECUCIÓN

2.7.1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley, deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del art. 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.7.2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 de esta Ley.

2.7.3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

2.8. MEDIOS DE RESTAURACIÓN DEL ORDEN URBANÍSTICO EN ZONAS VERDES, SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO O ESPACIOS LIBRES.

2.8.1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres, quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución y al régimen previsto en el artículo 249 cuando se hubieren consumado.

2.8.2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.9. PERMISOS DE URGENCIA:

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

CAPÍTULO 3. FINAL DE OBRAS**3.1. COMUNICACIÓN 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 el técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3.2. LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS:

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

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

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

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

3.3. CÉDULA DE HABITABILIDAD:

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

(Decreto 469/1.972)

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

(469/1.972.5)

CAPÍTULO 4. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS.**4.1. OBLIGACIONES:**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

(10 R.D.U.)

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque no estén incluidas en las presentes Normas Subsidiarias. Estas obras podrá ejecutarlas el Ayuntamiento con cargo a los propietarios.

(11 R.D.U.)

4.2. MEDIDAS DE SEGURIDAD:

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde exigirán al propietario la adopción de todas las medidas urgentes necesarias con señalización del plazo para ser realizadas. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueren necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que por ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieren serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación, que les corresponden.

(11/28 R.D.U.)

4.3. DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD:

El artículo anterior será aplicable en los casos de deficiencias contra la higiene y la salubridad, y entre otras, las producidas por el estado de las edificaciones hundidas, o solares escombrados o instalaciones agropecuarias.

(26/28 R.D.U.)

4.4. DESESCOMBRADO DE RUINAS:

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de un año por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario.

CAPÍTULO 5. DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES Y SANCIONES**5.1. INSPECCIÓN DE OBRAS:**

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

5.2. INSPECCIÓN DE ACTIVIDADES

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

5.3. INFRACCIONES

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

1 - Las parcelaciones urbanísticas sobre el suelo no urbanizable.

(66.1.2 R.D.U.)

2 - La edificación sobre terreno no considerado solar.

(66.3. R.D.U.)

3 - La parcelación o edificación sobre terrenos destinados a vías, zonas libres, equipamientos, zonas declaradas no edificables.

(67. R.D.U.)

4 - La parcelación o edificación en suelo urbano, que infrinja las presentes ordenanzas.

(71. R.D.U.)

5 - Las edificaciones en suelo no urbanizable que impliquen creación de núcleo de población.

(73. R.D.U.)

6 - Las parcelaciones o edificaciones hechas sin licencia.

(1. R.D.U.)

7 - La edificación con altura mayor a la permitida por los presentes ordenanzas.

(88/81/82. R.D.U.)

8 - Las obras o edificios fuera de ordenación.

5.4. COMPETENCIAS Y CUANTÍAS

Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán:

a) El Alcalde: hasta 10.000.000,- de pts.

b) La comisión de Ordenación del Territorio de Huesca: hasta 1.200.000.000,- de pts.

c) El consejo de Gobierno de la D.G.A: hasta 2.000.000.000,- de pts.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor.

El importe de todas las multas revertirá a los respectivos Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

TÍTULO V CESIONES**CAPÍTULO 1. CESIONES**

Son de aplicación las exigidas en las D.P.O.T. del Pirineo:

a) En Casco Consolidado:

Se cederán los terrenos afectados por modificaciones de las alineaciones de las calles. En las Unidades de Actuaciones las cesiones serán gratuitas al Ayuntamiento.

b) En Área de Extensión del Casco:

La totalidad de estas áreas se desarrolla bien por Unidades de Actuación o por PERIS.

Son de cesión obligatoria y gratuita los terrenos para los viales.

Se cederá así mismo el 30% de la superficie total ordenada para espacios libres públicos y en su caso, equipamientos. Una superficie igual a la ocupada por dichos equipamientos deberá preverse, por lo menos, como espacio libre privado con carácter de espacio intersticial, que será destinado a zonas verdes públicas y equipamiento. La cesión será obligatoria y gratuita y urbanizada al Ayuntamiento y podrá ser en parte físicamente discontinua.

Además será susceptible de apropiación por parte del titular del terreno el 85% del aprovechamiento Urbanístico medio o tipo de cada Unidad de Actuación o PERIS, quedando para el Ayuntamiento el 15% restante.

c) Área de Crecimiento de Baja Densidad:

Rigen las mismas cesiones que para las Áreas de Extensión del Casco.

NOTA COMPLEMENTARIA SOBRE CESIONES

Para todos los efectos, el 15% del aprovechamiento medio o tipo que como consecuencia de las anteriores determinaciones será propiedad del Ayuntamiento, se podrá valorar aplicando dicho porcentaje al Valor Básico Unitario de Repercusión (VRB) que en el propio Municipio se encuentra fijado sobre el suelo a efectos de aplicación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Huesca, mayo de mil novecientos noventa y nueve.- Los arquitectos, José Antonio Bleuca Elboj y Miguel Ángel Campo Vallés.

AYUNTAMIENTO DE BISCARRUES

2064

ANUNCIO

Por don José Antonio Ascaso Otal, en nombre propio, ha solicitado de este Ayuntamiento licencia de actividad de explotación de porcino, a ubicar en polígono 11, parcela 36, según el proyecto técnico redactado por el ingeniero agrónomo don José Antonio Rotellar Obis, visado el 29 de marzo de 2005 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Colegio de Aragón, Delegación de Huesca.

En cumplimiento del art. 30.2 apartado a) del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, se abre información pública, por término de diez días hábiles,