



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

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

21

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 29 de noviembre de 2017, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la Delimitación de Suelo Urbano de Poleñino:

“Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Poleñino.”

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

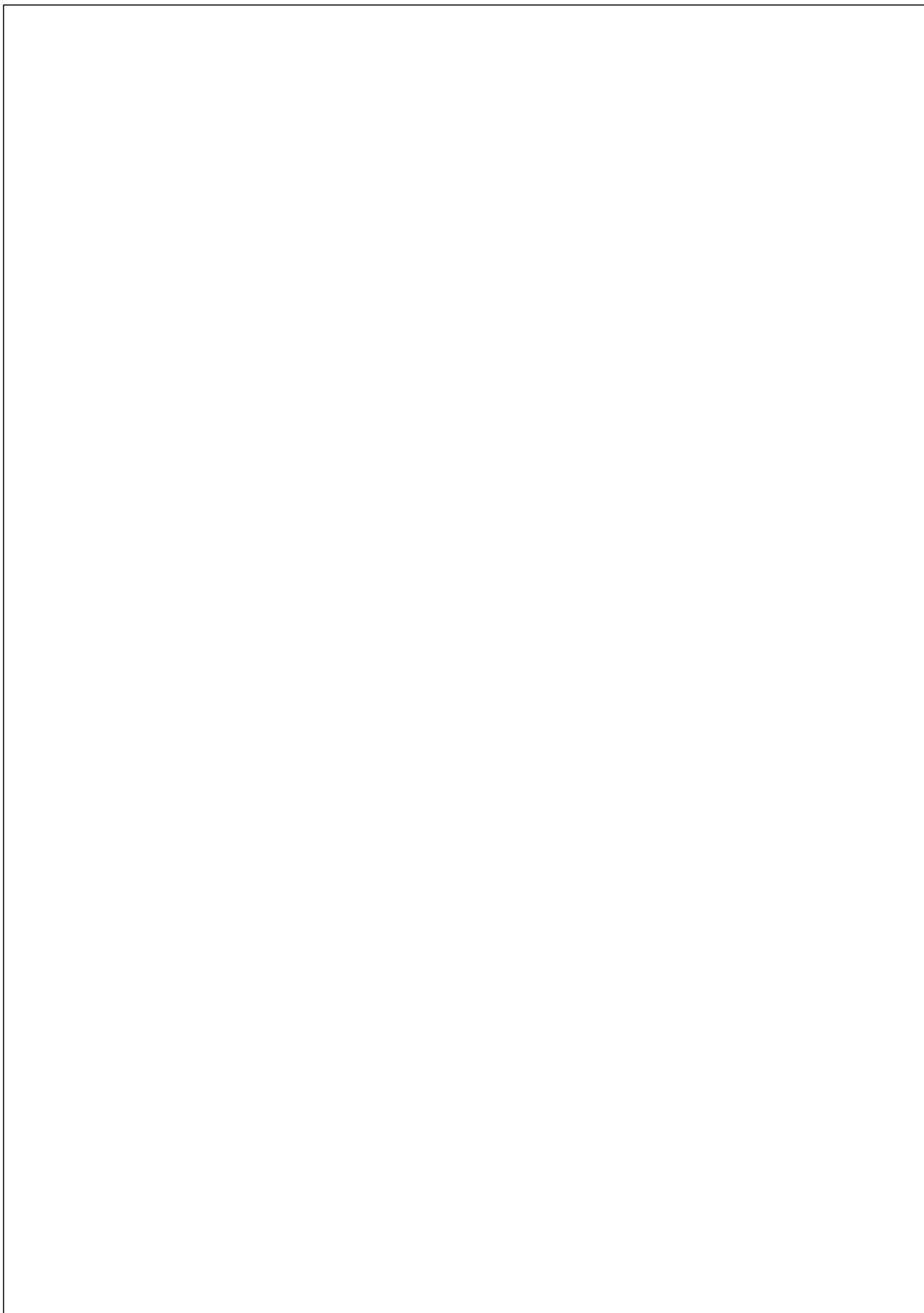
Huesca, 29 de diciembre de 2017. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

POLENINO-ORDEN

INDICE ORDENANZAS

TÍTULO I.	ORDENANZAS GENERALES	5
T.I. Cap.1	FINALIDAD Y CAMPO DE APLICACIÓN.....	5
T.I. Cap.2	APROBACIÓN Y EFECTOS	5
T.I. Cap.3	CONDICIONES DE RÉGIMEN DE SUELO	7
T.I. Cap.4	OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS	8
T.I. Cap.5	TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA: LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.....	10
T.I. Cap.6	FINAL DE OBRAS.....	17
T.I. Cap.7	DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN Y SANCIONES.....	18
T.I. Cap.8	RÉGIMEN DEL SUELO	19
T.I. Cap.9	CONDICIONES DE USO	20
TÍTULO II.	CONDICIONES GENERALES EN SUELO URBANO	21
T.II. Cap.1	CONDICIONES GENERALES DE USO	21
T.II. Cap.2	CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.....	23
T.II. Cap.3	CONDICIONES ESTÉTICAS	25
T.II. Cap.4	CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS	28
T.II. Cap.5	LICENCIAS EN SUELO URBANO SUJETAS A INFORME PREVIO DE ORGANISMOS AJENOS A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	31
T.II. Cap.6	NORMAS DE DEFENSA DE EDIFICIOS DE INTERÉS	32
TÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	32
T.III. Cap.1	ZONAS HOMOGÉNEAS DIFERENCIADAS.....	32
T.III. Cap.2	CONDICIONES EN ZONA HOMOGÉNEA DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL	33
T.III. Cap.3	CONDICIONES EN ZONA HOMOGÉNEA DE USO CARACTERÍSTICO AGROINDUSTRIAL	35
T.III. Cap.4	ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN	36
TÍTULO IV.	ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	38
T.IV. Cap.1	DISPOSICIONES GENERALES	38
T.IV. Cap.2	RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ZONAS DE BORDE	42
TÍTULO V.	ODENANZAS REGULADORAS DE BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS	45
T.V. Cap.1	CENSO DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS.....	45

P



P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

TÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES**T.I. Cap.1 FINALIDAD Y CAMPO DE APLICACIÓN****ARTÍCULO 1º.- OBJETO**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular las edificaciones y construcciones que se realicen en el término municipal de Poleñino, fundamentalmente dentro del perímetro delimitado en este documento, así como establecer las condiciones mínimas de régimen urbanístico y de la edificación garantizando la posibilidad de que se lleve a cabo de forma armónica.

ARTÍCULO 2º.- ALCANCE Y NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las presentes Ordenanzas se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas Ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo no dispuesto explícitamente en estas Ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto-Legislativo 1/2014; y toda la legislación sectorial que sea de aplicación al respecto.

Para lo no regulado en estas Ordenanzas, se declaran como complementarias las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Huesca.

ARTÍCULO 3º.- ÁMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL

Las presentes Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación se realicen dentro del ámbito territorial del municipio de Poleñino, bien sean efectuados por la Administración o bien por los particulares.

ARTÍCULO 4º.- ÁMBITO TEMPORAL

La vigencia de estas Ordenanzas Urbanísticas es indefinida mientras no se den los supuestos previstos sobre condiciones de Revisión o Sustitución y sea acordada la revisión o sustitución por un instrumento de orden superior y éste sea definitivamente aprobado.

Toda modificación o ampliación de cualquiera de sus elementos constitutivos -límites, alineaciones y rasantes y ordenanzas- requiere nueva tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 74,75 y 76 de la TRLUA 2014.

ARTÍCULO 5º.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

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

T.I. Cap.2 APROBACIÓN Y EFECTOS**ARTÍCULO 6º.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION**

Tal y como establece apartado 1 del artículo 74 de la TRLUA 2014.

Ordenanzas Regulatorias

Página 5 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 7º.- ENTRADA EN VIGOR

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, siendo ejecutivas en todo su contenido.

ARTÍCULO 8º.- EJECUTORIEDAD

La Delimitación de Suelo Urbano objeto de estas ordenanzas será ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva. Si la aprobación se hubiera otorgado a reserva de la subsanación de alguna deficiencia, mientras no se efectúe, carecerá de ejecutoriedad en las materias o zonas a las que se refiera.

ARTÍCULO 9º.- INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD

Los documentos integrantes de este documento serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas pertinentes de los mismos y obtener copia mediante el pago de los derechos a que hubiere lugar.

Igualmente, los peticionarios de licencias o posibles interesados podrán solicitar, mediante instancia a la Alcaldía, consulta previa con el objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de este documento.

ARTÍCULO 10º.- OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normas contenidas en la Delimitación del Suelo Urbano.

ARTÍCULO 11º.- MOTIVOS DE REVISIÓN O SUSTITUCIÓN

En caso de presentarse variaciones que no impliquen un cambio profundo en las determinaciones fundamentales, bastará con la revisión de la Delimitación de Suelo Urbano. En caso de que las variaciones impliquen un cambio de mayor entidad, se sustituirá por un Plan General que, en el caso que nos ocupa, tendrá carácter de simplificado.

La previsión de sustitución por una figura de rango superior se llevará a cabo en los supuestos siguientes:

Afecciones por determinaciones de planeamiento de orden superior, comarcal, regional o nacional.

Aparición de expectativas de inversión en urbanizaciones de segunda residencia.

Instalación de complejos industriales de amplia base laboral.

Saldo migratorio positivo superior al veinte por ciento de la población a al diez por ciento en tres años consecutivos.

Conformación de una pirámide poblacional cuyo colectivo de población potencialmente activa supere en quince puntos al actual.

Conformación de una pirámide de población cuyo colectivo de población inferior a dieciséis años supere en quince puntos al actual.

Ordenanzas Regulatorias

Página 6 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 12º.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano que resulten disconformes con el mismo, serán consideradas como fuera de ordenación.

En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. En los casos especiales previstos en el artículo 82 de la TRLUA 2014, se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere previsto la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas.

T.I. Cap.3 CONDICIONES DE RÉGIMEN DE SUELO**ARTÍCULO 13º.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS**

Será condición indispensable para poder edificar en Suelo Urbano la previa obtención de la correspondiente licencia.

No podrá concederse licencia de edificación y consiguientemente no podrán ser edificadas, aquellas parcelas que no gocen de las condiciones de solar por no reunir todos los requisitos que se señalan en el artículo siguiente, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 238 de la TRLUA 2014 y en los artículos 31 y 50 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 14º.- CONDICIÓN DE SOLAR

Tendrán la condición de solar las superficies del suelo urbano aptas para su uso inmediato que reúnan las siguientes condiciones:

Que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a) de la TRLUA 2014 en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos:

red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal,

servicios de abastecimiento y evacuación de agua,

suministro de energía eléctrica,

servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos

Que dispongan de alumbrado y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Ordenanzas Reguladoras

Página 7 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 15º.- OBLIGACIONES INHERENTES AL SUELO URBANO

En suelo urbano, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

ARTÍCULO 16º.- EDIFICACION EN SUELO QUE NO REUNE LA CONDICIÓN DE SOLAR

Para la concesión de licencias en terrenos de Suelo Urbano que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en las presentes ordenanzas, deberá cumplirse la garantía o condición prevista en el párrafo siguiente.

La propiedad se comprometerá a realizar todos los servicios o requisitos señalados en el artículo 14 de las presentes Ordenanzas al mismo tiempo que la edificación, o bien abonará al Ayuntamiento el importe de su ejecución a efectos de que sean realizadas por éste al mismo tiempo que la edificación.

T.I. Cap.4 OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS**ARTÍCULO 17º.- DEBER DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 de la TRLUA.

ARTÍCULO 18º.- ORDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento de Poleñino ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, calidad ambiental cultural y artística cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles se hallen enclavados en el Término Municipal.

Ordenanzas Regulatorias

Página 8 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Asimismo exigirá que las fachadas y espacios visibles desde la vía pública de los edificios se conserven en las debidas condiciones procediendo sus propietarios al revoco y pintado de las mismas o a su terminación en materiales que no precisen de posterior tratamiento.

El procedimiento de las órdenes de ejecución será conforme al artículo 255 de la TRLUA, pudiendo el municipio establecer subvenciones en los casos fijados en el artículo 256 de la misma. Asimismo, los propietarios interesados en expedientes de órdenes de ejecución podrán solicitar las subvenciones establecidas en el caso de que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar excedan del límite de su deber de conservación, o en su caso, la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones según el artículo 257 de la TRLUA.

La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

ARTÍCULO 19º.- INCUMPLIMIENTOS

Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224 de la TRLUA, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal. La ejecución forzosa será conforme el procedimiento del artículo 259 de la TRLUA.

ARTÍCULO 20º.- DECLARACIÓN DE RUINA

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, en los supuestos, y con las medidas, efectos y obligaciones del artículo 261 de la TRLUA.

ARTÍCULO 21º.- RUINA INMINENTE

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o Alcalde, estará habilitado para disponer todas las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo total o parcial, si la seguridad lo requiriese.

El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad a los propietarios de todo orden que pudiera serles exigida, por negligencia en los deberes de

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

conservación que les corresponda. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

ARTÍCULO 22º.- DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD

El artículo anterior será también aplicable en los casos de deficiencia contra la higiene y salubridad, considerándose entre ellos los producidos por el estado de las edificaciones hundidas o solares escombrados.

ARTÍCULO 23º.- DESESCOMBRO DE RUINAS

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en plazo de dos meses por el propietario. En caso de no realizarse, el Ayuntamiento podrá actuar con cargo al propietario.

ARTÍCULO 24º.- ALTERACIÓN DE LA RUINA

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 17, 18 y 19 de estas ordenanzas.

T.I. Cap.5 TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA: LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA**ARTÍCULO 25º.- EXIGENCIA**

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

ARTÍCULO 26º.- MODALIDADES

La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la TRLUA 2014.

La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta, bajo su responsabilidad, al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el artículo 28 de las presentes

Ordenanzas Regulatorias

Página 10 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Ordenanzas, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

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

ARTÍCULO 27º.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

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

- a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

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

ARTÍCULO 28º.- ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

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

- a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general

Ordenanzas Regulatorias

Página 11 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

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

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

ARTÍCULO 29º.- ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA

Podrán estar sujetos a comunicación previa en materia de urbanismo todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no estén sujetos ni a declaración responsable ni a licencia.

ARTÍCULO 30º.- CONTENIDO DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

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

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

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

ARTÍCULO 31º.- CONTENIDO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA

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

La identificación y ubicación de su objeto,

La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables especificando, cuando proceda, los relativos a la seguridad de personas y bienes.

ARTÍCULO 32º.- RÉGIMEN

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el instrumento de ordenación vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Ordenanzas Reguladoras

Página 12 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 33º.- EFECTOS

La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La comunicación previa y la declaración responsable conformes con las presentes Ordenanzas y con la normativa urbanística en vigor surten plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro general del municipio y legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación.

ARTÍCULO 34º.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN

Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las presentes ordenanzas.

Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación y en las presentes Ordenanzas. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

ARTÍCULO 35º.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde. El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de aguas residuales debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido o la capacidad del colector general.

En ningún caso podrá otorgarse licencia de obras o edificaciones que den lugar a algunas de las infracciones estipuladas en la legislación urbanística o que infrinjan las presentes Ordenanzas.

Asimismo, no podrá concederse licencia de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en el artículo 31 de las presentes Ordenanzas.

Ordenanzas Reguladoras

Página 13 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá de ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes.

Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

ARTÍCULO 36º.- SILENCIO ADMINISTRATIVO

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en las presentes Ordenanzas, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

ARTÍCULO 37º.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se han solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) 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.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia para la realización de las obras.

ARTÍCULO 38º.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística u órdenes de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave reguladas en el Artículo 52º.- de las presentes Ordenanzas.

El Alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase el título habilitante. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase el título habilitante, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables.

Tratándose de título habilitante u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

Ordenanzas Reguladoras

Página 14 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

La procedencia de indemnización por causa de anulación de títulos habilitantes en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Se considera que unas obras amparadas por el título habilitante u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al municipio la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en las letras anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

ARTÍCULO 39º.- OBRAS MENORES Y OBRAS MAYORES. NECESIDAD DE PROYECTO TÉCNICO.

En principio, se considera que todos los supuestos citados en los artículos anteriores que requieren licencia integran el concepto de "obras mayores", a efectos de lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y preceptos concordantes.

A los mismos efectos, se consideran "obras menores" aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de escasa importancia.

Los supuestos integrantes del concepto de obras menores no exigirán la presentación de Proyecto Técnico, siendo suficiente la petición del interesado acompañada de una Memoria de la obra a realizar así como su cuantía aproximada para liquidación de la correspondiente Tasa o Tributo. Asimismo se exigirá Estudio de Seguridad y Salud en los casos en que los trabajos a realizar que conlleven riesgo en su ejecución.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes supuestos:

- a) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- b) Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble.
- c) Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.
- d) Reparación y sustitución de solados, en general.
- e) Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.

Ordenanzas Reguladoras

Página 15 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

- f) Blanqueo de patios y medianería que no den a vía pública y no precisen andamios.
- g) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado; o aquellas otras que figuren definidas en las Ordenanzas municipales de edificación, expresadas como obras menores.

ARTÍCULO 40º.- LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS

Podrá promoverse la edificación de parcelas con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

Los solicitantes deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificarán la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en el plazo que se establezca en la licencia, o en su defecto, en plazo inferior a tres años.

ARTÍCULO 41º.- PERMISOS DE URGENCIA

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas y en los que no pueda demorarse la ejecución de obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá pedir título habilitante, siempre que no sean de nueva planta, mediante comparecencia en el Ayuntamiento alegando los motivos de urgencia. El permiso que se conceda en estos casos se limitará a las obras necesarias para hacer frente a la urgencia.

ARTÍCULO 42º.- AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA USOS Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL

Podrá otorgarse autorización administrativa para usos y obras de carácter provisional, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. El título habilitante, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 43º.- CONSULTAS PREVIAS A TÍTULOS HABILITANTES.

Podrán formularse consultas previas a la petición de títulos habilitantes, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión

ARTÍCULO 44º.- CÉDULA URBANÍSTICA

A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela.

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

Ordenanzas Reguladoras

Página 16 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

El contenido de la cédula urbanística no comporta la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido.

ARTÍCULO 45º.- ACTOS Y OBRAS SIN TÍTULO HABILITANTE O NO AJUSTADAS AL MISMO. SUSPENSIÓN DE OBRAS

Cuando alguno de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo previstos en este capítulo que exijan previo título habilitante municipal se lleven a cabo sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de las obras, y actuará conforme a lo dispuesto en el Artículo 50º.- y Artículo 51º.- de las presentes Ordenanzas y en el artículo 264 y siguientes de la TRLUA 2014, según se trate de obras terminadas o en curso de ejecución.

T.I. Cap.6 FINAL DE OBRAS

ARTÍCULO 46º.- 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 de final de obras, suscrito por el facultativo director y técnico ayudante y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

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

ARTÍCULO 47º.- SUMINISTROS

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

ARTÍCULO 48º.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS

En el plazo de siete días siguientes a la terminación de las obras, el propietario deberá retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas, y reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados. En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

T.I. Cap.7 DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN Y SANCIONES**ARTÍCULO 49º.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

El Alcalde y los servicios técnicos competentes ejercerán la inspección de las obras e instalaciones dentro del Término Municipal de Poleñino para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas, así como el resto de Administraciones Públicas, según lo establecido en el Capítulo I del Título VI de la TRLUA.

ARTÍCULO 50º.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Toda actuación que contradiga la legislación urbanística vigente y, en especial, las presentes ordenanzas, dará lugar a la adopción de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, en la forma establecida en el Capítulo II del Título VI (artículos 268º y siguientes) de la TRLUA 2014, en función de si las obras están en curso de ejecución o terminadas y de si son o no legalizables, en todo o en parte.

ARTÍCULO 51º.- RÉGIMEN SANCIONADOR

Toda actuación que contradiga la legislación urbanística vigente y, en especial, las presentes Ordenanzas, podrá dar lugar, en su caso, a la imposición de las sanciones pertinentes previa la tramitación del oportuno procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieren incurrido.

ARTÍCULO 52º.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Constituyen infracciones urbanísticas, toda vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística aragonesa, Ley del Suelo estatal y demás normativa vigente, y en las presentes Ordenanzas. Se señalan las siguientes:

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

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

- 1) Las parcelaciones sobre Suelo No Urbanizable.
- 2) La edificación sobre terreno no considerado solar.
- 3) La parcelación o edificación sobre terrenos destinados a equipamiento, sistemas generales de comunicación, zonas verdes o espacios libres.
- 4) La parcelación o edificación en Suelo Urbano que infrinja las presentes Ordenanzas.
- 5) Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que impliquen la creación de núcleos de población.
- 6) Las parcelaciones o edificaciones realizadas sin la correspondiente licencia.
- 7) La edificación con una mayor edificabilidad o altura que las reflejadas en las presentes Ordenanzas.

Ordenanzas Reguladoras

Página 18 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

- 8) Las obras en edificios fuera de ordenación no permitidas por el artículo 12 de las presentes Ordenanzas.
- 9) El derribo de edificios objeto de protección especial, así como la edificación no cumpliendo las normas de estética de las presentes Ordenanzas, alterando la armonía de la zona.
- 10) La ejecución de actos sujetos a Licencia, sin la previa obtención de la misma.
- 11) La edificación incumpliendo las normas sobre solar mínimo, distancias a espacios libres, edificios, vías, linderos o sobre los usos.
- 12) La edificación incumpliendo las normas higiénico-sanitarias, estéticas o que no mantengan las condiciones de salubridad y seguridad necesarias.

Serán consideradas infracciones expresas las contenidas en el Capítulo III del Título VI de la TRLUA 2014, en sus grados de leve, grave o muy grave, según proceda.

Las infracciones darán lugar a las sanciones previstas en los artículos 282º al 284º, ambos inclusive, de la TRLUA 2014.

T.I. Cap.8 RÉGIMEN DEL SUELO**ARTÍCULO 53º.- DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS**

En esta Delimitación de Suelo Urbano, se identifican perimetralmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la TRLUA 2014, los terrenos integrantes del suelo urbano. Como contenido complementario se identifican perimetralmente los ámbitos legalmente integrados en el SNUE por la normativa sectorial.

ARTÍCULO 54º.- SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos incluidos como tales en la delimitación que se refleja en los planos que componen el presente Proyecto, por cumplir los requisitos establecidos para ello en el artículo 71 de la TRLUA 2014.

Así, se incluyen dentro del perímetro del suelo urbano los terrenos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales los descritos en el artículo 12.a) de la TRLUA 2014, así como aquellas parcelas que pueden contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) de la misma Ley.

ARTÍCULO 55º.- SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que, dentro del ámbito municipal de Poleñino, se encuentran fuera de la delimitación del suelo urbano efectuada, y se registrá por lo establecido en la legislación urbanística y, en particular, por lo establecido por el Título IV de las presentes Ordenanzas.

Dentro del Suelo no Urbanizable existe la zona de borde del Suelo Urbano donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en el Municipio. Su régimen especial se regula en el Título IV de las presentes Ordenanzas.

Ordenanzas Regulatoras

Página 19 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Asimismo, dentro del Suelo No Urbanizable únicamente se identifican perimetralmente los ámbitos integrados en SNU sometido a régimen de protección delimitados previamente por la normativa sectorial correspondiente, sin perjuicio de que también lo sean los terrenos que cumplen las condiciones de la Disposición Adicional 1ª del TRLUA.

T.I. Cap.9 CONDICIONES DE USO

ARTÍCULO 56º.- DEFINICIONES

- a) **Uso Residencial:** Es el destinado a la residencia familiar, permanente o temporal, tanto de carácter Unifamiliar como en edificios de Vivienda Colectiva. Las viviendas deberán tener fachada a la vía pública. Se tolerarán con fachada al patio central de una manzana o a espacio libre privado, siempre que en el patio o espacio libre pueda inscribirse un círculo de 9 m de diámetro. También será admisible en Planta Baja si esta está elevada al menos 0,20 metros sobre el plano de rasante de la alineación oficial, cumpliendo las condiciones de salubridad del CTE.
- b) **Uso Terciario:** Comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen los siguientes:
 - 1) Comercial: Es el destinado a la actividad de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o la prestación de servicios a particulares.
 - 2) Hotelero: Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.
 - 3) Oficinas: comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información, etc. Sobre la base de utilización y transmisión de información.
- c) **Uso Industrial:** Es el destinado a la primera y ulterior transformación de materias primas y a su posterior manipulación y almacenaje. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - 1) Productivo: Comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha. Con carácter particular dentro de ese uso se incluye el de Talleres e Instalaciones Agroindustriales como el destinado a montaje o reparación de maquinaria agrícola y de transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales.
 - 2) Almacenaje: Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista de bienes y materias primas.
- d) **Uso Ganadero:** Es el destinado a la guarda y explotación de animales. Aquéllos que existan, o se autoricen excepcionalmente por su carácter de explotación reducida para uso familiar, deberán, en todo caso, cumplir la prohibición de verter los residuos sólidos o líquidos procedentes de actividades de estabulación de

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ganado a las redes públicas de alcantarillado; además, se obligará a la limpieza y eliminación de residuos procedentes de ganado estabulado.

- e) **Uso Dotacional:** aquel localizado en redes o sistemas que comprende las actividades de dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento del sistema urbano, así como se su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Dentro de este se distinguen:
 - f) **Infraestructuras:** viario y fluvial
 - 1) Servicios urbanos
 - 2) Espacios libre y zonas verdes:
 - 3) Parques, plazas y jardines
 - 4) Paseos peatonales
 - 5) Áreas de juego
 - g) **Equipamientos:** Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que posibilite su educación, enriquecimiento cultural, relación social, salud y bienestar y para proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Se distinguen los siguientes:
 - 1) Docente
 - 2) Social
 - 3) Deportivo
 - 4) Polivalente

ARTÍCULO 57º.- DISPOSICIONES SOBRE CAMBIOS DE USO

En cada una de las zonas homogéneas diferenciadas en suelo urbano, se establecen las condiciones particulares para los usos característicos, compatibles y prohibidos.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES EN SUELO URBANO**T.II. Cap.1 CONDICIONES GENERALES DE USO****ARTÍCULO 58º.- IDENTIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU NIVEL DE AFECCIÓN**

Según su nivel de afección a la zona, los usos se clasifican en:

- Usos característicos
- Usos compatibles
- Usos prohibidos
- Usos provisionales

Se entiende por uso característico o principal al que directamente corresponden las calificaciones previstas en la Delimitación para una determinada área o zona homogénea diferenciada por ser de uso predominante.

Ordenanzas Reguladoras

Página 21 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Por uso compatible o tolerado se entiende al que se encuentra supeditado al uso característico al que completa funcionalmente.

Se entiende por uso prohibido a todo aquel que resulta incompatible con el característico por resultar inadecuado funcionalmente.

Por un uso provisional se entiende al que, sin estar prohibido, puede establecerse de modo temporal por no requerir obras o instalaciones permanentes.

ARTÍCULO 59º.- CLASES DE USOS EN SUELO URBANO

En suelo urbano se han distinguido, en Poleñino, los siguientes usos característicos:

- a) Uso residencial
- b) Uso Industrial
- c) Uso Dotacional

Dentro de cada zona homogénea diferenciada se establecen condiciones particulares para Usos Característicos y Compatibles así como para los distintos parámetros urbanísticos.

ARTÍCULO 60º.- DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO

Cuando en un mismo edificio puedan coexistir uno o más usos compatibles con el característico o principal, cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones propias que le fueran de aplicación. En estos casos, el uso característico será aquel que tuviera mayor superficie útil en el edificio.

ARTÍCULO 61º.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Para uso residencial, la tipología será de vivienda unifamiliar, en sus variantes de aislada, adosada o en manzana compacta. Se permite también vivienda colectiva con máximo de seis viviendas por bloque. En cualquier caso, para promociones o conjuntos edificatorios unitarios, cuya fachada supere una longitud de 30 metros, se precisará autorización expresa del Ayuntamiento mediante la presentación de un Análisis de Impacto Visual que justifique la integración del conjunto conforme a lo establecido en las condiciones estéticas.

A estos efectos, se entiende por vivienda unifamiliar adosada aquella con frente a alineación o espacio libre intermedio (en este caso, no deberá dejar medianeras al descubierto), y por vivienda unifamiliar aislada aquella con retranqueos respecto a todos los linderos de la parcela sobre la que se sitúe, y por vivienda colectiva aquel edificio que contiene dos o más viviendas con acceso y elementos comunes para todas ellas.

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

T.II. Cap.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN**ARTÍCULO 62º.- ALTURA MÁXIMA**

Para las distintas zonas homogéneas diferenciadas en suelo urbano, las Normas Particulares que contiene el Título III cuantifican la magnitud de la altura máxima, tanto edificable como visible.

En todos los casos se entiende por altura máxima edificable la distancia entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado medido en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

La altura máxima visible se entiende como la distancia vertical entre el punto más bajo de contacto del edificio con la rasante y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

ARTÍCULO 63º.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre la altura máxima sólo se permitirán construcciones destinadas a los siguientes usos:

- Cubiertas inclinadas y tejados con las limitaciones establecidas.
- Cajas de escaleras del edificio.
- Cuartos de instalaciones generales del edificio.
- Trasteros.

ARTÍCULO 64º.- EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Cuando por razón de su uso por algún equipamiento público singular la edificación requiera superar la altura máxima, se permitirá excepcionalmente por causas debidamente justificadas en el Proyecto Técnico correspondiente. Esta excepcionalidad podrá aplicarse en el caso de edificios industriales que lo requieran por razón del desarrollo de su actividad.

En estos casos, al citado Proyecto Técnico deberá adjuntarse un *Análisis de Impacto Visual* del edificio de que se trate en su entorno urbano que permita analizar el efecto estético producido desde cualquier punto del espacio público desde el que la edificación pueda verse (fachadas, cubiertas, medianiles, etc.).

ARTÍCULO 65º.- ANÁLISIS DE IMPACTO VISUAL

A los efectos previstos en el artículo anterior y en el artículo 58, el estudio de análisis visual se compondrá de los siguientes documentos:

- Fotografías de la zona de actuación.
- Estudio de alzados en relación al entorno.
- Memoria justificativa de su afección al entorno y de la necesidad de la altura proyectada en el caso que corresponda.
- Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado.
- Demostración del cumplimiento de la edificación establecida.

ARTÍCULO 66º.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

Ordenanzas Reguladoras

Página 23 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Los valores mínimos y máximos que regirán con carácter general, son los siguientes:

a) Altura libre en plantas alzadas:

El valor mínimo de la altura libre en plantas alzadas cuyo uso sea el de vivienda es de 2,50 metros. Se admitirán falsos techos en pasillo, vestíbulo, baños y despensas hasta una altura libre mínima de 2,20 metros. En el resto de piezas habitables de la vivienda se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

b) Altura libre en plantas bajas:

Para usos permitidos que no sean de vivienda, la altura libre mínima será de 3 metros. Para otros usos compatibles con el de vivienda, tales como almacenes, locales agrícolas, pequeño comercio, etc., la altura libre máxima se fija en 5 metros.

En el supuesto de ubicarse vivienda en plantas bajas, el pavimento de éstas deberá separarse de la rasante exterior o terrenos en contacto con ellas al menos 0,20 metros, y su altura libre mínima se regirá por lo señalado para este uso en el apartado anterior.

En el supuesto de existir entreplantas, en edificios de única planta la altura libre mínima entre ellas será como mínimo de 2,50 metros en toda su superficie, permitiéndose el cuelgue de elementos estructurales u otros aislados hasta 25 centímetros por debajo del techo de las mismas.

c) Altura libre en plantas sótano y semisótano:

La altura libre mínima para estas plantas será para uso de garaje o aparcamiento de vehículos de 2,20 metros; para otros usos permitidos no residenciales esta altura mínima será de 2,50 metros. La altura libre mínima no podrá verse reducida por el paso de conducciones o canalizaciones.

En ningún caso podrán ser habitables los sótanos o semisótanos, debiendo construirse con la adecuada impermeabilización. A este respecto, no se considerarán espacios habitables los destinados a bodegas y trasteros.

A los efectos previstos en los apartados anteriores, las distintas plantas quedan definidas como sigue:

ARTÍCULO 67º.- PLANTA SÓTANO

Es toda planta enterrada o semienterrada (semisótano), siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante; la parte de planta semi-enterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de un metro por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

ARTÍCULO 68º.- PLANTA BAJA

Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,30 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 69º.- PLANTAS ALZADAS

Las situadas por encima de la planta baja

ARTÍCULO 70º.- ENTRECUBIERTA

Espacio comprendido bajo la cubierta y por encima de la última planta del edificio. Podrá ser habitable el espacio con altura libre mayor de 1,50m y si se destina a uso residencial, deberá estar vinculado a la vivienda del piso inferior.

ARTÍCULO 71º.- EXCEPCIONES A LA ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Lo previsto en el artículo anterior para planta baja y plantas alzadas no será de aplicación a la rehabilitación de edificios, estén o no declarados como Bienes de Interés Cultural u otra clase de declaración de protección, ni tampoco cuando exista un Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico que pueda fijar otras alturas de plantas distintas a las indicadas.

ARTÍCULO 72º.- PARCELA MÍNIMA Y FACHADA MÍNIMA

Se establece como parcela o solar mínimo el que permita ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico-sanitarias, fijándose como criterio orientativo el de contar al menos con 5 metros de fachada y 60 m² de superficie.

ARTÍCULO 73º.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones oficiales en Suelo Urbano en las distintas vías del municipio son las reflejadas en la presente Delimitación de Suelo Urbano, debiendo las edificaciones ajustar su fachada a la alineación que figura en el plano correspondiente.

T.II. Cap.3 CONDICIONES ESTÉTICAS**ARTÍCULO 74º.- EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA**

Las edificaciones de nueva planta deberán acomodarse al entorno urbano en que se ubican, adaptándose a la tradición arquitectónica del municipio, tomando de la misma los elementos tipológicos necesarios para procurar una continuidad en el diseño de las nuevas edificaciones, sin tener que realizar obligatoriamente imitaciones miméticas de lo preexistente.

Se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes.

Para ello deberá tenerse en cuenta las disposiciones establecidas en los artículos 62 a 65 siguientes, ambos inclusive.

Con carácter particular se cuidará el aspecto estético de las edificaciones adyacentes a la travesía de la carretera A1220 cuidando el aspecto estético de la línea edificada que preferiblemente corresponderá a fachadas de edificación residencial o, en caso contrario, deberán tener un tratamiento arquitectónico compatible y equilibrado.

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 75º.- COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS

Las líneas generales de la composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas del entorno. Las fachadas serán predominantemente planas y homogéneas, utilizando un solo material básico o combinación de dos: ladrillo caravista y enfoscados.

Se permiten variaciones de material en los siguientes supuestos:

- en esquinas de edificación,
- para formación de resaltes en ventanas y balcones,
- para construcción de jambas y dinteles de huecos,
- para formar zócalos siempre que su altura no rebase el 1/3 de la altura de la planta baja a no ser que toda ella represente una solución de tal zócalo,
- y para la formación de galerías corridas en última planta.

Todo cambio de material supondrá la resolución de una articulación entre ellos, que en principio no podrá ser simplemente a testa y sin solución de continuidad.

Entre los diversos elementos compositivos de fachada, deberá existir una relación geométrica, tanto de proporción como de ubicación, que constituye el sistema compositivo de la misma. En este sentido, los huecos de planta baja que, para permitir el paso de vehículos, deban tener mayor tamaño, quedarán integrados en el sistema general de fachada, y descompuesta su proporción en elementos relacionados con los otros de la fachada.

La proporción de los huecos en balcones, ventanas y galerías guardarán una relación entre su altura y anchura, procurando que su forma y dimensiones armonicen con las tradicionales del lugar.

ARTÍCULO 76º.- MATERIALES Y ACABADOS DE FACHADA

Los materiales de fachada serán los habituales del lugar y, en general, se enfoscarán o pintarán en tonos tradicionales y similares a los existentes.

Tendrán el mismo tratamiento que las fachadas aquellas paredes medianeras que hayan de quedar vistas.

ARTÍCULO 77º.- CUBIERTAS

Las cubiertas (cerramientos superiores de la edificación) serán, en general, inclinadas, admitiéndose soluciones planas en partes de la cubierta que no sean visibles desde la vía pública.

Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura visible máxima señalada en estas Ordenanzas, ni el volumen definido por el plano superior del forjado de techo de la última planta, y los planos que, con pendientes máximas del 35% arranquen de la línea de intersección del plano antes referido.

En relación con los materiales de las cubiertas, se admiten la teja cerámica curva (teja árabe) y mixta, así como las tejas de cemento curvas de colores ocre o rojizos, quedando prohibidas la teja de cemento de color negro y la pizarra.

Ordenanzas Reguladoras

Página 26 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 78º.- CERRAMIENTOS DE PARCELA Y EDIFICACIONES

Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada en al menos un zócalo con un metro de altura mínimo, completándose el resto con elementos de cerrajería o forja, teniendo como mínimo una altura de 2m, y como máximo 3,50 m. Tras esta se pueden añadir elementos vegetales.

ARTÍCULO 79º.- TENDIDO DE CABLES AÉREOS

Como norma general no será autorizable el tendido aéreo de cables que conforman la infraestructura de suministro y transporte eléctrico en las zonas de suelo urbano residencial, pudiendo ser tolerados cables trenzados o similares en las zonas de uso residencial adosados a fachadas en los casos en los que no se disponga de canalizaciones subterráneas.

En el caso de cableado de infraestructuras de telecomunicaciones, será de aplicación la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones que, en su artículo 34.5 establece que los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones, salvo en los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, casos en que los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Asimismo se establece que las obras de instalación de infraestructuras de red de telecomunicaciones sobre edificaciones no requerirán la obtención de licencia de obras si bien, en todo caso, el promotor habrá de presentar ante el Ayuntamiento una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según proyecto o memoria técnica suscritos por técnico competente, debiendo comunicar la finalización de las mismas.)

ARTÍCULO 80º.- LUCES ENFRENTADAS DE VIVIENDAS DISTINTAS O DE EDIFICIOS DE DISTINTO USO: LUCES RECTAS

La distancia entre los huecos que den iluminación o piezas habitables o de los edificios con distinto uso, será como mínimo de 3 metros entre los puntos centrales de dicho hueco.

La longitud perpendicular desde el eje del hueco, hasta el paramento ciego más próximo será, también, como mínimo de 3 metros.

ARTÍCULO 81º.- CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los paramentos y elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación o, en su caso, a su pintura, blanqueo o revoco cuando sea necesario y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento.

Este podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos anteriores sobre materiales y

Ordenanzas Reguladoras

Página 27 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

acabados, y que no hubiesen obtenido Licencia Municipal de obras con anterioridad a la vigencia de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 82º.- OBRAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES

Las obras de reforma de edificaciones ya existentes se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio y si se encontraran elementos ocultos, que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función por la cual se hace la reforma.

Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones previstas para obras nuevas.

No se concederá licencia de obras de reforma de los edificios que no cumplan alguna de estas Ordenanzas, si no se adaptan en las obras para las que se solicite dicha licencia.

T.II. Cap.4 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS**ARTÍCULO 83º.- CONDICIONES GENERALES**

Toda construcción, esté destinada a cualquiera de los usos contemplados en estas ordenanzas, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que se establecen específicamente en este documento.

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

- a) Que el diámetro sea superior a 9 metros
- b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.
- c) La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

ARTÍCULO 84º.- DIMENSIONES HABITABLES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

Las condiciones establecidas en los artículos siguientes serán de obligado cumplimiento en toda obra de nueva planta y en reformas que impliquen modificación sustancial de la edificación existente (ampliaciones en altura, demolición de forjados o muros de fachadas, etc.).

Para obras de rehabilitación de la edificación que se destine a vivienda se procurará adaptarse a las mismas.

ARTÍCULO 85º.- PROGRAMA DE LA VIVIENDA

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de una estancia-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha.

Ordenanzas Reguladoras

Página 28 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

A los aseos no se accederá nunca directamente desde la cocina o la estancia, y ningún dormitorio servirá de paso a otra habitación. Existirá siempre un aseo al que no se acceda directamente desde ningún dormitorio, excepto en el caso de viviendas con un solo dormitorio.

La superficie mínima admisible para una vivienda serán 45 m², no obstante, se recomienda evitar viviendas de superficie menor de 50 m², entendiéndose que las viviendas de superficie inferior computan a efectos de densidad como una vivienda.

ARTÍCULO 86º.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS HABITABLES

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- En las viviendas de 1 solo dormitorio:
 - o Dormitorio doble: 10 m² de superficie y 25 m³ de volumen.
- En las viviendas de más de 1 dormitorio:
 - o Deberán disponer de al menos un dormitorio doble.
 - o Dormitorios de una sola cama: 6 m² de superficie y 15 m³ de volumen.
 - o Sala de estar: 14 m² / 16m² / 20m² para 2, 3, o 4 o más dormitorios respectivamente.
 - o Cocina independiente: 6 m².
 - o Cocina-estancia: 18 m² / 20m² / 24m² para 2, 3, o 4 o más dormitorios respectivamente.
 - o Aseos: 3 m².

La anchura mínima de pasillo será de 90 cm, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura mínima será de 1,20 m.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m. No obstante, será de aplicación lo previsto en el artículo 66 de las presentes Ordenanzas. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,50 m y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en la relación anterior, debiendo en todo caso revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

ARTÍCULO 87º.- DIMENSIONES DE PORTALES

Cuando el portal sirva a más de dos viviendas deberá tener unas dimensiones mínimas en todos los sentidos de, al menos, dos metros (2m). Si corresponde a una o dos viviendas solamente no se establecen estas limitaciones, pero la puerta de entrada no tendrá una anchura inferior a 1,20 m.

ARTÍCULO 88º.- DIMENSIONES DE ESCALERAS

Las escaleras en viviendas colectivas se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o cubierta, de superficie mínima de 0,40 m² por planta, salvo en viviendas unifamiliares.

Para cualquier uso, las dimensiones mínimas de las escaleras cumplirán las condiciones exigidas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad; y de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

Ordenanzas Reguladoras

Página 29 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,50 metros.

ARTÍCULO 89º.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Toda vivienda cumplirá con el sistema general de ventilación prescrito en Calidad del aire interior del Documento Básico de Salubridad del Código Técnico de la Edificación.

Además, toda pieza habitable de día o de noche, así como la cocina, tendrán ventilación complementaria e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta de la misma.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior. En este caso, el fondo total contado a partir del hueco no excederá de 8 metros.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio y la superficie total de huecos de la galería no será inferior a la mitad de su fachada; la ventilación entre galería y habitación también será, como mínimo, el doble de la fijada en el primer caso.

Se podrá considerar como ventilación exterior aquella que abra sobre los espacios a la vía pública y sobre patios de parcela o de manzana en los que se pueda inscribir una circunferencia de 3 m de dimensión mínima.

Los baños principales y los pasillos podrán ventilar a patios interiores de dimensión tal que se pueda describir una circunferencia de diámetro de 2m.

Las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferiblemente natural. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

ARTÍCULO 90º.- PATIOS INTERIORES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Son espacios libres que forma la edificación en el interior de la manzana o de sí misma. Cuando se dispongan huecos de piezas vivideras que den a estos patios interiores, estos tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Si dan huecos pertenecientes a viviendas diferentes: Se podrá inscribir en planta una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a 1/3 de la altura desde el suelo del patio a la coronación de la edificación e igual o mayor a 3m.
- En todos los demás casos, la superficie mínima será de 9 m²; no viéndose disminuidas estas dimensiones en proyección vertical por salientes o voladizos de ningún tipo.

ARTÍCULO 91º.- CONDICIONES DE BAÑOS Y ZONAS HÚMEDAS

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado.

Ordenanzas Reguladoras

Página 30 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

En cualquier uso, los cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,50 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 2 metros. Igualmente las zonas de lavaderos, fregaderos o vertederos se deberán impermeabilizar adecuadamente.

En vivienda la instalación de agua comprenderá red de agua caliente y red de agua fría. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavabos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

ARTÍCULO 92º.- LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS

Los locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8m2 salvo autorización municipal expresa o normativa sectorial específica.

En oficinas la superficie útil no será inferior a 6m2 por persona trabajando, con 20m2 mínimos de superficie total. En todos los se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose el menos un lavabo y un inodoro por local.

ARTÍCULO 93º.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN

Habida cuenta que alguna obra de rehabilitación puede encontrar dificultades para cumplir satisfactoriamente algunas de las disposiciones contenidas en los artículos anteriores, se establece que, en cada caso, se podrá plantear al Ayuntamiento, justificadamente, la imposibilidad del cumplimiento estricto de estas condiciones, quedando la Corporación facultada para flexibilizar adecuadamente la aplicación de las Normas en estos casos excepcionales.

T.II. Cap.5 LICENCIAS EN SUELO URBANO SUJETAS A INFORME PREVIO DE ORGANISMOS AJENOS A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**ARTÍCULO 94º.- INFORME PREVIO**

En suelo urbano, en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón, deberá recabarse informe previo en los siguientes supuestos:

En zona de policía de cauces, se recabará informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro en construcciones ubicadas en una banda de cien metros (100 m) de anchura a ambos lados de la línea delimitada por el nivel de agua en las máximas avenidas ordinarias del río Flumen.

En zona de afección de carreteras, se recabará informe del Servicio Provincial de Carreteras, del Gobierno de Aragón en la zona de influencia de la carretera A1220. La zona de influencia se delimita por líneas paralelas al eje de la carretera, a cincuenta metros (50 m) del borde exterior de la explanación, considerando dicha arista en suelo urbano como la línea materializada por bordillos.

Ordenanzas Reguladoras

Página 31 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

T.II. Cap.6 NORMAS DE DEFENSA DE EDIFICIOS DE INTERÉS**ARTÍCULO 95º.- NORMAS DE DEFENSA EN EDIFICIOS DE INTERÉS**

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del pueblo y no tener pérdidas de valores estéticos singulares, se señalan las siguientes disposiciones:

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

ARTÍCULO 96º.- EDIFICIOS DE INTERÉS

Son aquellos bienes incluidos en el Censo.

Se aplicará el artículo anterior en los edificios marcados en plano como edificios de interés

Los bienes recogidos en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Aragonés y señalados en los planos de la Delimitación de Suelo Urbano, son los siguientes:

- 1) Iglesia de Nuestra Señora De La Asunción
- 2) Ermita de Santa Brígida
- 3) Casa del Vizconde de Torres-Solanot
- 4) Puente

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**T.III. Cap.1 ZONAS HOMOGÉNEAS DIFERENCIADAS****ARTÍCULO 97º.- ZONAS DIFERENCIADAS**

En Suelo Urbano se diferencian las siguientes zonas homogéneas:

Zona de uso característico Residencial

Zona de uso característico Agro-Industrial.

Dentro de la zona de uso característico residencial, se distingue una subzona formada por varias manzanas en las que la licencia de edificación deberá contar con Estudio de Detalle de Inundabilidad informado por la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de aplicación la normativa general de la zona.

Ordenanzas Regulatorias

Página 32 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

T.III. Cap.2 CONDICIONES EN ZONA HOMOGÉNEA DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

Sección 1ª USOS

ARTÍCULO 98º.- RÉGIMEN DE USOS

Uso Principal: Residencial: en vivienda unifamiliar o colectiva con tipología de manzana compacta

Usos compatibles: Comercial: de pequeño comercio en planta baja.
Hotelero: sin límites.
Oficinas: sin límites
Espectáculos: solo en planta baja
Cultural: sin límites
Deportivo: sin límites
Representativo: sin límites
Industrial y almacenamiento: solo aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades no alterar las condiciones de salubridad e higiene y estar permitidas por la legislación vigente para zona residencial. Nivel sonoro máximo de 36 dB de día y 10 dB de noche medidos a una distancia de 10 m de sus límites.

Usos Prohibidos: Almacenamiento: de sustancias calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.
Ganadero: para aquellas instalaciones dedicadas a este uso que tengan finalidad industrial permitiéndose la tenencia de animales en número reducido para uso familiar siempre que no produzcan olores o peligro higiénico sanitario para vecinos o viandantes con las siguientes limitaciones: Ovino, caprino, vacuno, porcino y equino hasta dos cabezas. Conejos y aves hasta quince.

Sección 2ª CONDICIONES DE VOLUMEN

ARTÍCULO 99º.- ALINEACIONES

Las alineaciones han de ser continuas en toda la calle y coincidentes con las definidas en los planos. Únicamente se permitirá el retranqueo de la edificación si se materializa la alineación con cerramiento de parcela con las condiciones que se indican en el Artículo 78º.- de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 100º.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será de 7,50m distribuida en planta baja y una alzada. Excepcionalmente podrá permitirse una altura máxima edificable de 9 metros distribuida en

Ordenanzas Reguladoras

Página 33 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

planta baja y dos alzadas en vivienda colectiva y edificaciones singulares, siempre que el proyecto contenga Estudio de Impacto Visual que justifique adecuadamente su adaptación al entorno.

En todos los casos la altura máxima visible será de 12m.

Los edificios que actualmente cuentan mayor altura a la establecida con carácter general podrán mantenerla siempre y cuando la modificación de la edificación no implique aumento de la misma y no altere la actual adaptación al entorno.

ARTÍCULO 101º.- OCUPACIÓN MÁXIMA

En parcelas de superficie inferior a 200m² la ocupación en planta baja podrá ser del 100% y del 75% en plantas alzadas. En parcelas de mayor superficie se establece una ocupación máxima del 75% en todas las plantas.

ARTÍCULO 102º.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En todo caso la edificabilidad máxima será de 2m²/m². En ella se computará toda aquella superficie construida cerrada o abierta cubierta, a excepción de vuelos abiertos por tres frentes y las plantas que tengan consideración de sótano o semisótano. En la planta entrecubierta computará la superficie que tenga una altura libre igual o mayor a 1,50 metros.

Solo podrá generarse superficie edificable en la medida que esta sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones.

ARTÍCULO 103º.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS

Deben estar a una altura mayor a 3,50 metros en calle y 4,50 metros en la travesía de la carretera.

El vuelo no será superior en ningún caso, a 1 metro ni al 10% de la anchura de la calle, estando prohibidos en calles de anchura inferior a 5 metros y, en todo caso los vuelos se limitarán al 50% de la superficie de la fachada y la separación mínima a medianería será de 1,50 veces el vuelo.

ARTÍCULO 104º.- PARCELARIO

Se intentará mantener el parcelario existente, procurando no realizar agrupaciones que, en ningún caso, superen 250m².

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

T.III. Cap.3 CONDICIONES EN ZONA HOMOGÉNEA DE USO CARACTERÍSTICO AGROINDUSTRIAL

Sección 1ª USOS

ARTÍCULO 105º.- RÉGIMEN DE USOS

Uso Principal:	<u>Agroindustrial</u> : sin limitaciones a excepción de prohibición de industrias molestas, nocivas y peligrosas.
Usos compatibles:	<u>Almacenamiento</u> : sin limitación en relación con las actividades agrícola, estando prohibido el almacenamiento de elementos nocivos y peligrosos. <u>Comercial</u> : relacionado con el uso principal. <u>Talleres</u> : relacionados con montaje y reparación de maquinaria agrícola y de transporte. <u>Oficinas</u> : relacionado con el uso principal <u>Residencial</u> : con tipología de vivienda unifamiliar aislada. Máximo una vivienda por parcela.
Usos Prohibidos:	<u>Almacenamiento</u> : no se permite ningún almacenaje nocivo o peligroso. <u>Ganadero</u> .

Sección 2ª CONDICIONES DE VOLUMEN

ARTÍCULO 106º.- ALINEACIONES

Las alineaciones han de ser continuas en todas las calles y coincidentes con las definidas en los planos, permitiéndose retranqueos libres de la edificación si se materializa con cerramiento de la parcela.

ARTÍCULO 107º.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable se establece en 9 metros en aleros y 12 en cubreras y un número máximo de plantas de 3. Se admitirán alturas y número de plantas superiores cuando a juicio del Ayuntamiento, el uso admitido las requiera (silos, chimeneas, etc.)

ARTÍCULO 108º.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Se admite la ocupación total de la parcela con edificación, admitiéndose la construcción de entreplantas para oficinas en superficie no superior al 10 por 100 de la superficie total.

ARTÍCULO 109º.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En todos los casos la edificabilidad máxima será de $1,10\text{m}^2/\text{m}^2$. En ella se computará toda aquella superficie construida cerrada o abierta cubierta, a excepción de cubiertas, tipo marquesina, abiertos por tres frentes.

Solo podrá generarse superficie edificable en la medida que esta sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones.

Ordenanzas Reguladoras

Página 35 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

ARTÍCULO 110º.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS

No se admiten en ningún caso.

ARTÍCULO 111º.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS

Además de las establecidas en la legislación vigente y en cada Reglamento aplicable, las edificaciones agrícolas, de almacenamiento, e industriales deberán estar dotadas de aseos higiénicos para uso de los operarios. También se establecerán las medidas de prevención y extinción de incendios.

En cuanto a los vertidos, deberá realizarse la depuración previa a su acometida a la red en caso de que se superen los límites establecidos en el Decreto 38/2004

ARTÍCULO 112º.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Habida cuenta de la situación con respecto al núcleo urbano, se cuidará la estética de los edificios industriales que deberá ser compatible con el entorno en que se sitúan. Para ello la composición de fachada jugará con elementos y ritmos como pueden ser zócalos o cambios de color. Los materiales favorecerán la durabilidad y el mantenimiento.

T.III. Cap.4 ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**ARTÍCULO 113º.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Ordenanzas tienen como objeto la regulación de las obras de urbanización necesarias para completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran, dentro del término municipal de Poleñino, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones con ocasión de la legislación sectorial aplicable.

Asimismo, se regulan los criterios para la ejecución de la urbanización una vez aprobados los correspondientes proyectos, incluyendo las obligaciones de conservación y mantenimiento hasta que se reciban el total de las obras de urbanización y los servicios correspondientes, todo ello sin perjuicio de las Normas e Instrucciones Técnicas, así como de la legislación sectorial que incida sobre las mismas.

ARTÍCULO 114º.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

La ejecución de las obras de urbanización en suelo urbano requerirá la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias.

A tenor de lo establecido en el artículo 131 de la TRLUA 2014, se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, siendo, en todo caso, necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Con carácter general las obras de urbanización así como sus condiciones mínimas serán las siguientes:

- Pavimentación de viales. Se recomienda la elección de pavimentos y distribución de la sección transversal que sean tradicionales en el municipio.

Ordenanzas Reguladoras

Página 36 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

- Saneamiento y alcantarillado. Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Plan Aragonés de saneamiento y Depuración y así como las determinaciones de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón y, en las zonas industriales el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. Con carácter general, se prohíbe el uso de fosas sépticas. El sistema de alcantarillado será unitario con conductos de capacidad suficiente para recoger los vertidos domésticos y aguas pluviales con velocidad mínima de 0,960m/s y máxima de 4m/s.
- Distribución de energía eléctrica. Las líneas de distribución serán subterráneas aunque podrán tolerarse cables trenzados adosados a fachada. A efectos de dimensionamiento se considerará un consumo mínimo de 4,4kW por vivienda.
- Alumbrado Público. Los niveles de iluminación mínimos será de 10lux en zonas peatonales y 20 lux en zonas de tráfico rodado.
- Telecomunicaciones. Los proyectos podrán incluir las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior.
- Infraestructuras de servicios. Tanto las conducciones descritas como cualquiera otra que se disponga se construirá soterrada y cumplirá las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ARTÍCULO 115º.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

En las zonas del suelo urbano que disponen de todos los servicios o carecen de alguno, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá, asimismo, acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios afectados.

En caso de que los propietarios de dichos terrenos no acometan las urbanizaciones de los mismos, en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios en contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre éstos y el Ayuntamiento mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos y en la proporción que se estime compense tales gastos.

ARTÍCULO 116º.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE**T.IV. Cap.1 DISPOSICIONES GENERALES****ARTÍCULO 117º.- DEFINICIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE Y OBJETIVOS**

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que, dentro del ámbito municipal de Poleñino, se encuentran fuera de la delimitación del suelo urbano efectuada.

Dentro del Suelo no Urbanizable existe la zona de borde del Suelo Urbano donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo contiguo al núcleo urbano en el Municipio conforme a las condiciones del capítulo 2 de este título.

Asimismo, dentro del Suelo No Urbanizable únicamente se identifican perimetralmente los ámbitos integrados en Suelo No Urbanizable delimitados previamente por la normativa sectorial correspondiente, sin perjuicio de que también tendrán esta clasificación los terrenos que cumplen las condiciones de la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Para la autorización de usos tanto en Suelo No Urbanizable será de aplicación los artículos 34 a 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

ARTÍCULO 118º.- DEFINICIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROTECCION

Tendrán tal consideración, siempre que no tengan la condición de suelo urbano, los que se identifican en esta Delimitación de Suelo Urbano como Suelo No Urbanizable dentro de las categorías establecidas en el artículo siguiente y además los de la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

ARTÍCULO 119º.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A PROTECCIONES ESPECIALES

La identificación perimetral de los ámbitos del Suelo No Urbanizable sujeto a protección sectorial (SNU) se realiza siguiendo las categorías que definen las normativas sectoriales correspondientes:

Protecciones Sectoriales y Complementarias (SNU-/ES)1) Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SC)1.1) Régimen en lugares próximos a carreteras

Se grafía en planos la carretera autonómica A-1220, única que discurre por el término municipal.

Ordenanzas Reguladoras

Página 38 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

Para carreteras de la Red de Aragón se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

Se definen las siguientes zonas de protección:

- a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 3 metros en las carreteras autonómicas, provinciales y municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

- b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 8 metros en carreteras autonómicas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

- c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas

Ordenanzas Reguladoras

Página 39 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 50 metros en las carreteras autonómicas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

- d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

- 18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.
- 15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

Para las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido; BOE 18/11/2003) y en su caso en la normativa autonómica.

1.2) Régimen en lugares próximos a líneas de A.T

Ordenanzas Reguladoras

Página 40 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

De acuerdo con el art. 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)

b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. (mínimo 4 m.)

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

2) Cauces Públicos (CP)

Se incluyen los suelos por donde discurren los cauces y márgenes fluviales.

Se regirá por la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón y el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

2.1) Protección de cauces

De acuerdo con la legislación vigente, en las proximidades de la totalidad de cauces existentes en el Término Municipal, se diferencias las siguientes zonas:

a) Zona de dominio público.

La ocupada por el cauce en las máximas avenidas ordinarias y las áreas de flujo preferente.

b) Zona de servidumbre.

De cinco metros de anchura desde el límite del dominio público.

c) Zona de Policía.

De cien metros de anchura a partir del dominio público hidráulico

En las zonas indicadas, cualquier construcción o uso deberá ser autorizado por el Organismo de Cuenca, a excepción de la Zona de Policía en Suelo Urbano delimitado en la DSU.

3) Vías Pecuarias (VP)

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza.

Es de aplicación la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías pecuarias de Aragón.

En la presente DSU se señalan las vías pecuarias clasificadas en el proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias Existentes en el Término Municipal de Poleñino, Provincia de Huesca del año 1958:

- H-00367, VEREDA DEL VEDADO (Anchura 20,89m)

Ordenanzas Reguladoras

Página 41 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

- H-00467, COLADA DE POLEÑINO A GRAÑÉN (Anchura 10m)
- H-00510, COLADA DEL CEMENTERIO A LA VALPODRIDA (Anchura 10m)
- H-00533, COLADA QUE DEL PUEBLO PASA POR MONDÓN AL CHAMARCAL, AL PUJALÓN Y CAMINO DE LALUEZA (Anchura 10m)
- H-00855, VEREDA DEL CAMINO REAL DE MADRID A FRANCIA.(Tramo 1, anchura 20,89m; tramo 2, anchura 10m y tramo 3, anchura 20,89m)

Protección de riesgos Naturales (SNU/RN)

4) Riesgos por inundaciones (IN)

Se grafía en planos las líneas de inundabilidad y las nuevas cotas de rasantes en cumplimiento de la normativa aplicable:

Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y otros reglamentos en materia de riesgos de inundación

Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Real Decreto 18/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla.

T.IV. Cap.2 RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ZONAS DE BORDE

ARTÍCULO 120º.- ZONAS DE BORDE Y USOS AUTORIZADOS

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

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

- a) En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.
- b) En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.
- c) En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 288.2 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

Ordenanzas Reguladoras

Página 42 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

3. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados.

El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo máximo de dos meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

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

5. La directriz especial de urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización.

En tanto no sea aprobada, se deberá tener en cuenta:

a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

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

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

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

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

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

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

Ordenanzas Reguladoras

Página 43 de 45

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

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

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

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

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

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

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

La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

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

P

Delimitación de Suelo Urbano. Poleñino

TÍTULO V. ODENANZAS REGULADORAS DE BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS**T.V. Cap.1 CENSO DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS****ARTÍCULO 121º.- BIENES CENSADOS**

Los bienes pertenecientes al Censo General del Patrimonio Cultural Aragonés, son los siguientes:

- Iglesia de Nuestra Señora De La Asunción
- Ermita de Santa Brígida
- Casa del Vizconde de Torres-Solanot
- Puente

ARTÍCULO 122º.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

El régimen de protección de los bienes censados es el general establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, y concretamente el establecido en el Capítulo IV del Título II de esta Ley.

Todas las personas tienen el deber de conservar los bienes censados, como parte integrante del Patrimonio Cultural Aragonés, utilizándolo racionalmente y adoptando las medidas preventivas, de defensa y recuperación que sean necesarias para garantizar su disfrute por las generaciones futuras.

Los propietarios de los bienes inmuebles incluidos en el Censo General, que hayan sido objeto de subvención o ayuda pública por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, facilitarán la realización en los mismos de actividades de carácter cultural en las condiciones acordadas por ambas partes.