

Administración Local

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA CONTRATACIÓN

3887

ANUNCIO del Ayuntamiento de Huesca por el que se convoca a licitación un contrato de obras.

1. Entidad adjudicataria:

- a) Organismo: Ayuntamiento de Huesca
- b) Dependencia que tramita el expediente: Unidad de Contratación.
- c) Número de expediente: UC 174/07

2. Objeto del contrato:

a) Descripción del objeto:

Reurbanización de Viales Interiores en Parcela 6 del Polígono 29 en Huesca, según proyecto redactado por la empresa ATAIN INGENIEROS, S.L.

b) Lugar de ejecución: Parcela 6 del Polígono 29 de Huesca.

c) Plazo de ejecución: Cinco meses.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

- a) Tramitación: Ordinaria
- b) Procedimiento: Abierto
- c) Forma: Concurso

4. Presupuesto base de licitación. Importe total: 647.817,28 euros IVA incluido.

5. La garantía provisional será de 12.956,34 euros, siendo la definitiva del 4% del importe de la adjudicación.

6. Obtención de documentación e información:

a) Entidad: Ayuntamiento de Huesca. Secretaría General (Área de Contratación)

b) www.ayuntamientohuesca.es

c) Domicilio: Pz. de la Catedral, 1

d) Localidad y código postal: 22002 Huesca

e) Teléfono: 974 292100

f) Telefax: 974 292163

g) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta el día anterior a la fecha de finalización de presentación de proposiciones.

7. Requisitos específicos del contratista.

a) Clasificación, en su caso:

Grupo G (viales y pistas), Subgrupo 6 y Categoría e

b) Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: Los especificados en el punto 2.2.3.1. y Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

8. Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:

a) Fecha límite de presentación: Veintiséis días naturales contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. De lunes a viernes en horario de 9:00 a 14:00 horas en el Área de Contratación del Ayuntamiento de Huesca. Si el último día de presentación de ofertas fuera sábado o festivo, se prorrogará hasta las 14:00 horas del día siguiente hábil.

b) Documentación a presentar: La que se especifica en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, según modelo de proposición económica indicada en el Anexo III del mismo.

c) Lugar de presentación:

1. Entidad: Área de Contratación del Ayuntamiento de Huesca

2. Domicilio: Pz. de la Catedral, 1

3. Localidad y código postal: 22002 Huesca

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: 3 meses, a contar desde la apertura de las proposiciones presentadas.

9. Apertura de las ofertas:

La apertura de las ofertas será realizada por la Mesa de Contratación del Ayuntamiento de Huesca, en el domicilio arriba indicado. Será pública y la fecha, hora y lugar de celebración serán notificados a todos los interesados.

10. El importe de presente anuncio será a costa del adjudicatario.

11. Información pública: Por medio del presente anuncio y simultáneamente, se expone el proyecto a información pública, durante el plazo de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, para que todos aquellos interesados puedan presentar las alegaciones o reclamaciones que estimen convenientes en defensa de sus derechos. A tal efecto y en caso de producirse alegaciones o reclamaciones al mismo, la adjudicación quedará automáticamente suspendida hasta que éstas se resuelvan.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Huesca, 8 de junio de 2007.- El alcalde, Fernando Elboj Broto.

AYUNTAMIENTO DE SALLENT DE GÁLLEGO

3830

El Pleno del Ayuntamiento de Salient de Gállego, en sesión de fecha 17 de marzo de 2007, ha aprobado definitivamente la modificación aislada nº 75 del Plan General de Ordenación Urbana de Salient, «Normativa Casco Antiguo», redactada por el Arquitecto D. Antonio Piedrafito, promovida por este Ayuntamiento.

El documento aprobado consta de Memoria Descriptiva y justificativa, Ordenanzas, Anexo de Compensaciones, Catálogo de la Edificación y planos.

Se publica las ordenanzas de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

ÍNDICE

Artículo 1. Objeto y ámbito de actuación.

1.1. Objeto de la Normativa Específica del Casco Antiguo.

1.2. Integración normativa.

1.3. Ámbito material y territorial.

1.4. Aprobación y vigencia de las Ordenanzas.

1.5. Contenido.

Artículo 2. Definiciones.

2.1. Parcela.

2.2. Alineación actual.

2.3. Alineación de máxima.

2.4. Fondo edificable.

2.5. Retranqueo.

2.6. Patios de parcela.

2.7. Rasantes oficiales.

2.8. Altura de fachada. Línea ficticia de cornisa.

2.9. Altura de edificación.

2.10. Altura de las plantas.

2.11. Planta baja.

2.12. Planta superior.

2.13. Planta bajocubierta.

2.14. Planta semisótano.

2.15. Planta sótano.

2.16. Cuerpo saliente.

2.17. Elemento saliente.

2.18. Elementos fuera de ordenación.

Artículo 3. Condiciones de uso del suelo.

3.1. Definición de usos. Compatibilidad entre usos.

3.2. Clasificación de usos de la edificación según su finalidad.

3.3. Conversión de usos.

Artículo 4.- Tipo de ordenación.

Artículo 5 - Condiciones generales de edificación.

5.1. Requisitos de parcela, posición y ocupación.

5.1.1. Parcela mínima

5.1.2. Alineaciones.

5.1.3. Agrupación y segregación de parcelas.

5.1.4. Fondo máximo.

5.1.5. Retranqueos.

5.1.6. Rasantes.

5.2. Requisitos de edificabilidad y aprovechamiento.

5.2.1. Ocupación.

5.2.2. Superficies mínimas.

5.2.3. Alturas máximas permitidas.

5.2.4. Edificios a varias calles o espacios libres.

5.3. Requisitos de volumen y forma.

5.3.1. Volumen.

5.3.2. Fachadas.

5.3.3. Cubiertas.

5.3.4. Elementos sobre cubierta.

5.3.5. Vuelos.

5.4. Requisitos de calidad e higiene.

5.4.1. Condiciones de vivienda.

5.4.2. Condiciones de locales.

5.5. Requisitos de adecuación material.

5.5.1. Fachadas.

5.5.2. Cubiertas.

5.5.3. Carpinterías.

5.5.4. Dispositivos de oscurecimiento.

5.5.5. Cerrajerías.

5.5.6. Canalones y defensas de nieve.

5.5.7. Elementos complementarios y cierres de fincas.

5.5.8. Protección arbolado urbano.

Artículo 6.- Catálogo de la Edificación.

6.1. Necesidad y alcance del Catálogo de la edificación.

6.2. Grados de Protección.

6.2.1. Grado I. Protección integral.

6.2.2. Grado II. Protección estructural.

6.2.3. Grado III. Protección ambiental.

6.2.4. Grado IV. Protección elemental.

6.2.5. Grado V. Edificios indiferentes.

6.3. Actuaciones permitidas.

6.3.1. Consolidación.

6.3.2. Restauración.

6.3.3. Conservación.

6.3.4. Reforma.

6.3.5. Re-estructuración.

6.3.6. Conservación de elementos.

Artículo 7.- Normativa para las unidades morfológicas y los espacios libres

7.1. Existencia de unidades morfológicas.

7.2 Desarrollo de unidades morfológicas.

7.2.1. U.M.1. Calle del Vico.

7.2.2. U.M.2. Calle de la Iglesia / Calle Peyezuela.

7.2.3. U.M.3. Calle de la Espadilla.

7.2.4. U.M.4. Prolongación Calle del Vico.

7.3. Espacios de Interés Paisajístico.

7.3.1. E.P.1. Límite oeste Barrio del Paco.

7.3.2. E.P.2. Entorno Puente Romano.

7.3.3. E.P.3. Entorno Plaza Valle de Tena.

7.3.4. Entorno de la Iglesia de la Asunción.

ANEXO I: FICHAS DE UNIDADES MORFOLÓGICAS Y ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.

Artículo 1. Objeto y ámbito de actuación.

1.1. Objeto de la Normativa Específica del Casco Antiguo.

El objeto de estas Ordenanzas Particulares es establecer una ordenación detallada para el Casco Antiguo de Sallent de Gállego mediante unas condiciones de régimen urbanístico y de la edificación, así como velar por el desarrollo coherente de la actividad urbanística y la protección de los valores característicos de este ámbito.

Solo se autorizarán aquellos proyectos en los que se justifique que la aplicación del Código Técnico de la Edificación (BOE nº 70) no afecta de manera negativa sobre la conservación de los bienes culturales.

1.2. Integración normativa.

Estas Ordenanzas constituyen el desarrollo y particularización al ámbito concreto del Casco Antiguo de las disposiciones y determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego.

Todas las determinaciones recogidas en las presentes Ordenanzas se encontrarán sometidas a la normativa general del núcleo de Sallent de Gállego, recogidas en el Subsidiarias planeamiento vigente, así como a todo el Planeamiento Supramunicipal aprobado que afecte a este municipio.

Las presentes Ordenanzas habrán de ser interpretadas en relación con el contexto, y en subordinación a lo ya dispuesto en la Normativa General y Particular. Para su aplicación se empleará el sentido lógico y normal de la misma, abandonando interpretaciones contradictorias o contrarias al espíritu del Planeamiento.

1.3. Ámbito material y territorial.

Las presentes ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y a la edificación sean realizados tanto por los particulares como por la Administración dentro del ámbito territorial del Casco Histórico de Sallent de Gállego, según los límites que se recogen en la documentación gráfica adjunta.

1.4. Aprobación y vigencia de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor tras su aprobación y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y estarán vigentes mientras no sean modificadas total o parcialmente, se redacte un Plan Especial para este ámbito o se revise el planeamiento superior, que deberá en todo caso recogerlas.

1.5. Contenido.

Esta Normativa específica para el Casco Antiguo de Sallent de Gállego se compone de los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa.

- Ordenanzas.

- Anexo de Compensaciones.

- Catálogo.

- Documentación Gráfica. Planos de Información (I.) y Planos de Ordenación (O.).

Artículo 2. Definiciones.

2.1. Parcela.

Se define como parcela aquella parte de superficie en que se divide el suelo, según las condiciones que posteriormente se determinen. Las parcelas quedan delimitadas por los linderos.

2.2. Alineación actual.

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que limita la máxima ocupación. Son las recogidas como 'alineaciones' en el planeamiento vigente.

2.3. Alineación de edificación.

Se define como alineación de edificación a aquella línea que marca el mayor límite admisible que puede ocupar la edificación en una calle, plaza, vía o espacio libre privado. Se encuentra representada gráficamente en los planos de ordenación.

2.4. Fondo edificable.

Se define como la máxima profundidad que podrá alcanzar una edificación respecto a la alineación. Se medirá en sentido normal al eje de la calle o espacio público desde la alineación de fachada. Salvo indicación contraria, se referirá tanto a planta baja como a superiores.

2.5. Retranqueo.

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

2.6. Patios de parcela.

Se denominan patios de parcela a aquellos espacios libres situados en el interior de las manzanas como consecuencia de una ordenación.

2.7. Rasantes oficiales.

Cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidas en su caso en la documentación gráfica.

2.8. Altura de fachada. Línea ficticia de cornisa.

Distancia vertical desde la rasante definida en contacto con la edificación y la línea ficticia de cornisa o línea de intersección de la fachada con el plano de cubierta. Cuando la alineación presente diferencia de rasantes, se tomará el punto más bajo de cada cara. La línea ficticia de cornisa deberá quedar comprendida en un plano horizontal. En las fachadas que presenten hastiales, se considerará la línea media de las dos líneas ficticias que los limiten.

2.9. Altura de edificación.

Es la distancia vertical del edificio medida entre el plano de su cubierta y el de la rasante más baja de los planos de la misma.

2.10. Altura de las plantas.

Se define como la distancia entre las caras inferiores de los forjados que las definen.

2.11. Planta baja.

Se denomina planta baja de un edificio aquella que tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante de la calle en el punto más bajo de la fachada. Si esa altura supera el metro, se considerará como planta superior.

2.12. Planta superior.

Es aquella que encontrándose por encima del nivel de la rasante de la calle, no cumplen las condiciones del artículo anterior.

2.13. Planta bajocubierta.

Se entiende como planta bajocubierta aquella planta superior que quede incluida entre el último forjado habitable y los planos de cubierta de la edificación. Se considerará habitable la superficie con altura superior a 1.50 metros.

2.14. Planta semisótano.

Se denomina planta semisótano aquella cuyo forjado superior no se encuentra a más de un metro por encima de las rasantes en todo su perímetro.

2.15. Planta sótano.

Se define como planta sótano aquella cuyo forjado superior se halla siempre por debajo de la rasante del terreno.

2.16. Cuerpo saliente.

Aquel cuerpo cerrado que sobresale del plano que define el volumen del edificio y es habitable.

2.17. Elemento saliente.

Elemento constructivo u ornamental que sobresale del plano definido por las alineaciones, como balcones y aleros.

2.18. Elementos fuera de ordenación.

Son aquellos edificios o partes de los mismos, erigidos antes de la aprobación del presente plan que resulten disconformes con las alineaciones ahora fijadas.

Artículo 3. Condiciones de uso del suelo.

3.1. Definición de usos. Compatibilidad entre usos.

El objeto de este articulado es regular, de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos comprendidos dentro del Casco Antiguo.

3.1.1. Clases de usos por su idoneidad.

Se distinguen las siguientes clases de usos por su nivel de asignación:

- Usos característicos. Se denomina uso característico al predominante en cada unidad o zona y que se considera como idóneo para cada tipo de suelo. En el Casco Antiguo se considera como uso característico el residencial en sus diversas formas (unifamiliar, plurifamiliar...), Se entenderá que este uso característico se ve complementado por el uso público.

- Usos permitidos. Se denomina uso permitido aquel que se considera adecuado como apoyo al característico, pudiéndose fijar un porcentaje de ocupación máximo para su regulación o bien otras condiciones. Se definen como usos permitidos las dotaciones comunitarias, el hostelero, el comercial y el de oficinas.

- Uso tolerado. Se denomina uso tolerado a la actividad que puede ser autorizada en determinados casos y bajo condiciones precisas. Serán usos tolerados el industrial (talleres...) y el ganadero.

- Uso prohibido. Se denomina uso prohibido a la actividad incompatible con el uso previsto para cada área del suelo. Serán usos prohibidos los no recogidos en las categorías anteriores.

Por otra parte, en función de los previstos en las actuales Normas Subsidiarias, los usos anteriores que se clasifican en:

- Uso consolidado.- Se denomina uso consolidado a la actividad existente compatible con las previsiones de estas Ordenanzas.

- Usos tolerados. Serán usos tolerados aquellos que no se adapten a los actuales pero que puedan mantenerse en funcionamiento hasta que cese su actividad. Se podrán realizar trabajos de mejora en los edificios e instalaciones asociadas. La extinción de la actividad llevará consigo la pérdida de la consideración de uso tolerado y la obligatoriedad de atenerse a los usos ahora definidos.

- Usos fuera de ordenación. Son aquellos usos contrarios a los ahora estipulados y que se considerarán tendentes a eliminación, por lo que no se podrá realizar ningún trabajo de mejora y ampliación en sus instalaciones, tan solo trabajos de reparación.

3.2. Clasificación de usos según su finalidad.

- Residencial. El uso dedicado a vivienda o residencia familiar queda considerado como característico en todas las formas y extensión en plantas sobre rasante de los edificios, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias y la legislación higiénico-sanitaria. Se admiten las siguientes formas:

- Vivienda unifamiliar: edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo. Podrán tener espacios libres privados dependientes.

- Vivienda plurifamiliar: edificio para varias viviendas con acceso y elementos comunes. Podrán tener espacios libres privados dependientes.

Los espacios verdes privados así concretados en los planos correspondientes, serán susceptibles de ser excavados para albergar garajes privados debiendo posteriormente reponerse dicho espacio en las condiciones de composición y nivel primitivos.

- Hostelero. Comprende las actividades dedicadas al ramo de la hostelería y restauración, que serán permitidos con las condiciones que se indican. Siempre deberán encajar dentro de las tipologías edificatorias tradicionales del Casco Antiguo. Podrán tener espacios libres privados dependientes. Se distinguen las siguientes categorías:

- Hotelero: edificio destinado a alojamiento temporal como hoteles, hostales, alojamientos rurales, etc. No se aplica ninguna limitación salvo la derivada de su normativa específica.

- Hostelero: aquellos destinados a restaurantes, bares y similares. Se permiten en plantas bajas, o bien alzadas o semisótanos con comunicación directa a baja, y con las limitaciones especificadas en su normativa.

- Comercial: uso correspondiente a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y detalle, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a prestación de servicio privados al público. Se consideran usos permitidos en plantas bajas, pudiéndose prolongar en primera o semisótano comunicados con baja. Deberán siempre integrarse en la tipología tradicional en la zona. Podrán tener espacios libres privados dependientes.

Los usos comerciales que, por sus características de materias manipuladas, almacenadas o medios utilizados originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

- De oficinas: incluye actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado y los despacho profesionales. Se consideran usos permitidos sin limitaciones, siempre que la adaptación al uso se adecue a las tipologías existentes o similares.

- Industrial: se permiten en plantas bajas o edificios aislados, pequeñas instalaciones con las siguientes limitaciones:

- Nivel sonoro máximo 45 dBs.

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

- La potencia de la maquinaria instalada no será superior a 5 HP.

- Cumplirán todas las especificaciones exigidas por el RAMINP cuando sea de aplicación.

- Agropecuario: se considera un uso histórico en el Casco Antiguo, ligado a tipologías tradicionales, por lo que se distingue según las siguientes categorías:

- Uso agrícola: comprende la explotación de pequeñas dimensiones y tradicional de terrenos para huertos y cultivos familiares. Se considera un uso permitido en el Casco Antiguo.

- Uso ganadero: se considera como tal los establos, cobertizos o bordas de origen familiar y que se tratarán como uso tolerado. Las limitaciones establecidas son las siguientes:

- Se permite en aquellas edificaciones, locales o plantas bajas, que ya de hecho están dedicadas a este uso.

- Se permiten obras de reforma o ampliación en las mismas, con la limitación de que dichas obras de ampliación o reforma lo serán para un máximo de veinte cabezas de ganado vacuno o su equivalente en tamaño para ganado lanar.

- Dotaciones comunitarias: son todos aquellos terrenos o edificios dedicados a usos dotacionales, ya sean públicos o privados. Las limitaciones estarán marcadas por la adecuación de los edificios a las características formales y tipológicas requeridas en estas Ordenanzas y las normativas específicas de cada actividad. Se distinguen los siguientes tipos:

- Uso religioso: Iglesia de la Asunción.

- Uso socio-cultural:

Museos, bibliotecas, salas de conferencia, salas de arte: Casa de Cultura, Mentidero, Edificio 'Cuadra de González' y 'Casa Caparán'

- Uso sanitario-asistencial: consultorios, clínicas, residencias de ancianos...

- Uso educativo:

Enseñanza en todos sus grados y modalidades: Colegio Público.

- Uso recreativo: manifestaciones comunitarias de descanso y recreo.

- Uso deportivo: locales para práctica y enseñanza de cultura física y deportes.

- Usos públicos: como complemento de los anteriores, coexistirán siempre los siguientes:

? Comunicaciones: formado por el vías, áreas libres peatonales, áreas de coexistencia peatón - vehículo, aparcamientos y porches en planta baja y zonas verdes públicas de protección.

- Las zonas destinadas a jardines públicos, parques o áreas de juegos infantiles.

- Los espacios requeridos por las infraestructuras básicas e instalaciones urbanas.

3.3. Conversión de usos.

Se permite la conversión de uso en cualquier edificación, pero siempre respetando las siguientes limitaciones:

- Se podrá convertir en uso característico o permitido.

- La conversión a uso tolerado requerirá de la aprobación específica por parte de los servicios municipales competentes.

- Se respetarán las características estéticas y tipológicas de la edificación.

- Se respetarán todas las disposiciones formales y tipológicas recogidas en estas Ordenanzas.

- Se respetará las disposiciones recogidas en el Catálogo de Edificios Protegidos cuando el edificio esté incluido en el mismo.

Artículo 4.- Tipo de ordenación.

Como resultado de un crecimiento natural y continuado, el tipo de ordenación característico corresponde mayoritariamente a edificaciones de vivienda unifamiliar o plurifamiliar en agrupaciones discontinuas o formando manzanas cerradas con existencia de espacios libres tanto en sus frentes como en el interior de las mismas, por lo que no habrá de modificarse esta estructura en cuanto a tamaño de las parcelas, alturas, volumetría, composición, y tipologías características.

Se atenderá además a las características específicas definidas en las Unidades Morfológicas y Zonas de Interés Paisajístico.

Artículo 5 - Condiciones generales de edificación.

5.1. Requisitos de parcela, posición y ocupación.

5.1.1. Parcela mínima.

No se fija parcela mínima en el Casco Antiguo, considerándose adecuada la parcelación actual existente. Se considerará como válida cualquier parcela en la que pueda edificarse una o varias viviendas que cumplan las condiciones que exigen estas Ordenanzas.

5.1.2. Agrupación y segregación de parcelas.

Se considera la parcelación actual como una herencia histórica del crecimiento de la Villa de Sallent, por lo que se estima adecuada y correcta. Cualquier reforma de la parcelación existente que implique una agregación o segregación de parcelas habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento. Se realizará con las limitaciones que a continuación se describen:

- Agregaciones:

Se podrán agregar en uno o varios cuerpos edificatorios aquellas parcelas que se encuentren contiguas, ya sea en una misma fachada de manzana o con comunicación interior en la misma. Se podrán agrupar si cumplen las siguientes limitaciones:

- Cuando se efectúe la rehabilitación total de la edificación.

- Cuando se refiera a viviendas sometidas a grados de protección ambiental o elemental, siempre y cuando no distorsione los elementos que han motivado su clasificación. Para grados de protección superiores se permitirá siempre y cuando no se afecte a la tipología definitiva u otros valores esenciales.

- En cualquier caso no podrán sobrepasarse fachadas unitarias de más de doce metros de longitud en la unión de parcelas, ampliables a veinte metros en casos excepcionales motivados por las dimensiones de la parcelación, previa aprobación por los técnicos municipales.

- Se evitará además producir una continuidad en elementos como aleros, cornisas, huecos y balcones, manteniéndose en alturas similares sin producir sensación de uniformidad.

- Podrán ser agrupables parcelas que, con frentes en calles diferentes, compartan límites en los espacios interiores. En cualquier caso, éstos permanecerán libres según lo anteriormente dispuesto y deberán conservarse los accesos independientes de las viviendas.

- Este régimen de protección se podrá aplicar con una mayor libertad en aquellas zonas donde la parcelación primitiva se ha perdido o no llegó a definirse.

- Segregaciones:

Se admitirán segregaciones siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 50 m² y con una fachada a la vía principal que no sea más estrecha en ningún caso a la menor en los edificios del entorno. Las viviendas resultantes habrán de cumplir todos los requerimientos de estas Ordenanzas y las viviendas resultantes cumplan todos los requerimientos de habitabilidad.

5.1.3. Alineaciones.

Cualquier edificación que se realice deberá atenerse a las alineaciones recogidas en la documentación gráfica adjunta. Si su volumetría actual no coincide con la marcada por las condiciones ahora establecidas, deberá atenerse a las mismas cuando se realicen labores de renovación o rehabilitación.

Los cuerpos añadidos y edificaciones auxiliares pueden considerarse de forma independiente y quedar fuera de ordenación sin que lo haga el resto del edificio. Las edificaciones o partes de las mismas que queden fuera de ordenación al aplicarse esta normativa no podrán ser ampliadas ni rehabilitadas, llevándose a cabo en ellas solamente trabajos de conservación. Si sólo se encuentra fuera de ordenación una parte o una edificación auxiliar, esta exigencia sólo afectará a esa parte, que habrá de ser eliminada en caso de trabajos de rehabilitación del edificio.

5.1.4. Fondo máximo.

Se considera como fondo máximo admisible para cualquier construcción de nueva planta 15 metros, medidos desde la perpendicular a la vía principal. En trabajos de rehabilitación o reforma de edificios ya existentes se mantendrá la profundidad existente en caso de ser mayor solamente si se trata de un edificio único, no pudiéndose incluir cuerpos añadidos o edificación auxiliar.

Cuando los edificios adyacentes tengan un fondo edificado muy superior al planteado, se podrá autorizar la ocupación hasta el menor de ambos.

5.1.5. Retranqueos.

Sólo se permitirá el retranqueo en edificaciones de nueva planta cuando las medianeras resultantes en el propio edificio y en los reciban un tratamiento adecuado y armónico con su entorno y las fachadas de la nueva edificación.

La realización de retranqueos supondrá en ningún caso un aumento de las dimensiones máximas edificables ni en altura ni en fondo máximo.

5.1.6. Rasantes.

Las rasantes de las vías públicas son las naturales del terreno y vienen fijadas en los planos correspondientes de estado actual y de planeamiento. No podrán modificarse sin la intervención de un instrumento de planeamiento adecuado.

5.2. Requisitos de edificabilidad y aprovechamiento.

5.2.1. Ocupación.

La ocupación admisible será la definida por la alineación y el fondo máximo para edificaciones de nueva planta o renovación de edificación.

La ocupación de las edificaciones existentes se consolida en su estado actual, por lo que aquellas que sobrepasen los parámetros ahora definidos no se considerarán fuera de ordenación salvo que lo indique así el plano de alineaciones. Se permitirán, por tanto, obras de consolidación o modernización, pero no aquellas que signifiquen un aumento de volumen en contra de estos parámetros.

No son edificables los espacios utilizados como ingreso o patio, ni los ámbitos de iluminación.

5.2.2 Superficies mínimas

La vivienda mínima será de 40 metros cuadrados útiles, salvo en el caso de las unidades residenciales preexistentes en el casco antiguo.

En el caso de que en el edificio o unidad constructiva se haga más de una vivienda se calculará el número máximo de estas en función de la superficie construida disponible según el cuadro adjunto.

Superficie construida disponible (m2)	Número máximo de viviendas	Superficie útil promedio mínima (m2)
Menos de 96	1	
Desde 96 hasta 120	2	40
Desde 120 hasta 188	2	50
Desde 189 hasta 263	3	52,5
Desde 264 hasta 344	4	55
Desde 345 hasta 431	5	57,5
Desde 432 hasta 524	6	60
Desde 525 hasta 623	7	62,5
Más de 624	El resultado de dividir por 78 la superficie construida, despreciando los decimales	65

La superficie útil promedio mínima permitirá adaptar el diseño de las viviendas a la morfología del solar pero, la suma total de todas las superficies útiles propuestas dividida por el número de viviendas (superficie útil promedio), deberá ser igual o superior a la superficie útil promedio mínima referenciada en el cuadro.

El número de viviendas que se deduce de la aplicación del cuadro anterior se utilizará para aquellos casos en que no haya una regulación específica que fije dicho número.

Se fija la obligatoriedad de ejecutar un garaje por vivienda, en ausencia de regulaciones específicas, para aquellas construcciones de diez apartamentos o más, salvo dificultades técnicas imponderables de ejecución o accesibilidad, que deberán ser justificadas.

Las superficies destinadas a garaje en las plantas bajas del edificio permitirán no computar dicha superficie como construida disponible.

En función del número de garajes que se ejecuten mediante excavación podrá producirse una reducción de un 5% de las exigencias para la superficie útil promedio mínima que se prescribe en el cuadro anterior, todo ello para un número de viviendas idéntico al número de garajes construidos.

Así mismo se reducirá ese 5% las exigencias en la superficie útil promedio para las viviendas de promoción pública sean en propiedad o alquiler.

5.2.3. Alturas máximas permitidas.

Los edificios actualmente construidos y cuya altura se encuentre por encima de la máxima permitida se entenderán como consolidados, salvo que se lleve a cabo la renovación total de la edificación, en cuyo caso deberán atenerse a las alturas fijadas en esta normativa.

Para edificación de nueva planta se fijan los siguientes criterios como alturas máximas:

Altura de fachada	(línea ficticia de cornisa) 8.80 metros.
Altura cumbre	13,90 metros.
Número máximo de plantas	B + II + BC (*)
*B: planta baja.	

II: dos plantas alzadas. En los casos que la rasante del terreno sea inclinada, la altura total se medirá desde el punto más bajo de las rasantes.

BC: bajocubierta. Solo se admite una planta en bajocubierta, salvo que los espacios resulten ligados a la vivienda de planta inferior, pero nunca como vivienda independiente.

Los edificios incluidos dentro de zonas morfológicas identificadas y descritas en esta normativa o los Espacios de Interés Paisajístico se atenderán a las limitaciones de altura fijadas para las mismas.

5.2.4. Edificios a varias calles o espacios libres.

Cuando un edificio presente fachada a diferentes vías o espacios libres, existiendo una diferencia de nivel entre ellas, las alturas seguirán los siguientes criterios:

- No se permitirán en ningún caso más plantas que las definidas en el apartado anterior (B+II+BC).



Las alturas de cumbre y aleros en edificios preexistentes no se verán reducidas por esta norma, en el caso en que se proceda a la rehabilitación de los mismos.

En el caso de que aplicando la norma sobre determinación de alturas se produjera un salto brusco en las mismas en relación con los edificios preexistentes, podrá adecuarse la altura autorizada de forma que, se produzca una transición armónica entre los edificios colindantes.

Asimismo para un solar, con distintas referencias para el cálculo de alturas (edificios fragmentados o con acceso a varias calles alrededor de la parcela) sólo podrá atenderse en el caso de que las volumetrías resultantes estén, bien en sintonía con las colindantes preexistentes, o que la fragmentación mejore o acreciente la imagen de abigarramiento a lo largo del vial público (produciendo el efecto de viviendas diferentes a lo largo de la calle).

En ningún caso para los fondos de edificación de 15 metros o menores se aceptará aquella fragmentación que proponga más de una calle o espacio libre para el computo de la altura máxima.

La altura máxima de fachada se medirá desde el punto más bajo de la construcción, sea este de titularidad pública o privada. No computan los sótanos obtenidos por excavación bajo rasante.

En aquellas parcelas limitadas en parte con muros que permiten el aterrazamiento, la altura máxima se medirá desde el pie de aquellos muros que limitan sobre viales o espacios libres (no en medianiles), salvo en el caso de que la construcción se retrase de estos con un retranqueo medio superior a 4 metros.

5.3. Requisitos de volumen y forma.

5.3.1. Volumen.

Los edificios actualmente construidos y cuyo volumen sea superior al permitido se entenderán como consolidados, salvo que se lleve a cabo la renovación de la edificación, en cuyo caso deberán atenerse a las dimensiones ahora fijadas.

Los volúmenes serán prismáticos y sencillos, adecuados al entorno constructivo. Se evitarán cuando sea posibles cuerpos salientes o volúmenes adosados. Serán volúmenes rectangulares, unitarios o por yuxtaposición, salvo aquellas formas determinadas por la parcela.

5.3.2. Fachadas.

Las fachadas deberán caracterizarse por su sencillez, adecuada a la volumetría general. Serán de caras planas y verticales. Para edificios de nueva planta, se evitarán fachadas unitarias de longitud mayor a 15 metros, por lo que en longitudes superiores se articularán volúmenes como si fueran independientes.

Los huecos presentarán proporción cuadrada o vertical, no descartándose otra si su forma o tamaño es coherente con el diseño global del edificio. La composición de huecos será equilibrada. Salvo huecos ya existentes, cualquier nuevo hueco deberá situarse a una distancia mínima de 0.50 metros de la medianera.

Las plantas bajas se consideran parte inseparable de la fachada, por lo que la composición de huecos estará en consonancia con la del resto del edificio. Si se prevé un uso comercial, o bien se reforma un edificio para el mismo, no se permitirá la apertura de grandes huecos acristalados que distorsionen la composición global del inmueble.

5.3.3. Cubiertas.

El único sistema de cubrición admitido será el de cubierta inclinada, con pendiente simple o doble (pendiente en disminución en las proximidades del alero), con pendientes comprendidas entre 75% y 120%. El faldón inferior, en casos de doble pendiente estará comprendido entre 22% y 44%, siempre siguiendo soluciones tradicionales. Las pendientes serán preferentemente iguales a ambos lados de la línea de cumbre. No se permiten faldones verticales. Todos ellos se rematarán mediante alero de vuelo adecuado, según se recogen en la figura 2.

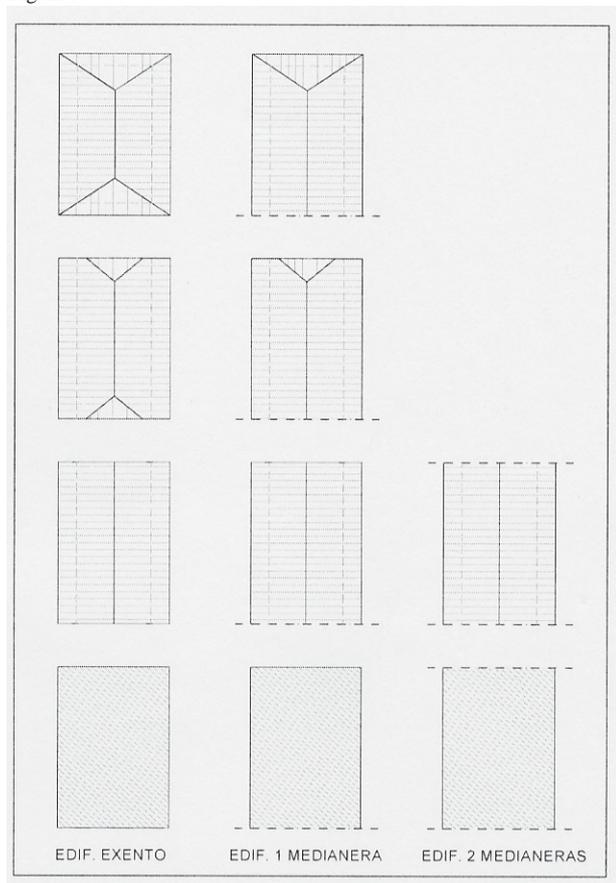


Figura 2.

Las pendientes de la cubierta, serán preferentemente a dos o cuatro aguas evitando soluciones complicadas y pequeños paños de cubierta. En el caso de ser pendientes a dos aguas se podrá cubrir con pequeños faldones los hastiales principales, al estilo tradicional, con el fin de proteger las fachadas. Y adecuarse a las formas tradicionales.

Cuando el edificio presente maclas de paños o volúmenes, estos se resolverán de la forma más sencilla posible, evitando multiplicidad de aguas. Las soluciones admitidas se muestran en la figura 3.

Figura 3.



Los espacios de bajocubierta se podrán iluminar por medio de lucanas, ventanas en el plano de cubierta de las características que se recogen en el artículo correspondiente. No se permitirán discontinuidades en el plano de cubierta que impliquen la aparición de huecos o terrazas.

5.3.4. Elementos sobre cubierta.

Se entiende como elementos sobre cubierta todos aquellos que se encuentren sobre los faldones de la misma, como pueden ser chimeneas, huecos de ventilación, lucanas, porteras, etc. No se permitirán los cuerpos salientes de cubierta derivados de la presencia de instalaciones como puedan ser las cajas de ascensores. Se establecen las siguientes limitaciones:

- Chimeneas y conductos de ventilación.

Se elevarán hasta un mínimo de un metro por encima de la línea de cumbre si esta situada al menos a dos metros de la misma. Se proveerán de piezas de remate adecuadas.

- Ventanas en el plano de cubierta.

Se permitirán ventanas situadas en el mismo plano de los faldones, ocupando una proyección en superficie horizontal que no sobrepase el 10% de la planta iluminada. Su posición estará enmarcada dentro de la de los huecos de fachada.

- Lucanas.

Las lucanas quedan permitidas siempre que se adapten a los modelos tradicionales de las edificaciones del Casco Antiguo. El conjunto de ellas en un faldón no sobrepasará el 15% de la proyección en superficie horizontal, salvo justificación por distribución interior, pero siempre adaptadas a la ordenación de huecos de fachada.

La separación entre dos lucanas medida paralelamente a la línea de fachada será de 3.00 metros, situándose a esta misma distancia de las medianeras de los edificios en que se encuentren. No podrá sobresalir su limatesa por encima del plano de cumbre de la cubierta.

Las dimensiones máximas de estos elementos serán de 0.80 x 1.00 metros de hueco. La pendiente de sus faldones se corresponderá con las definidas, no permitiéndose su formación exclusivamente por los planos de cubierta, sin paredes laterales.

La suma de la superficie en planta del volumen saliente de las lucanas y de las ventanas situadas en el plano de la cubierta no superará el 20% del total de la superficie en planta, del total de la cubierta salvo necesidades justificadas por la distribución interior y la composición exterior de la cubierta. Ambas podrán coexistir, pero manteniendo una composición coherente y ordenada con respecto a los huecos de fachada. Se colocarán todas a la misma altura, existiendo una única línea de lucanas y ventanas en cada faldón.

- Porteras.

Se podrán incluir elementos tradicionales de los denominados como porteras. Se trata de la aparición de elementos similares a las lucanas que se sitúan en el plano de fachada, por lo que siempre se interrumpirá el alero para facilitar la continuidad de la fachada.

Solamente se permite una por cada edificio. La proporción será vertical, con una superficie en fachada máxima de 3,00 m², predominando la dimensión vertical. Será mayoritariamente acristalada.

- Defensas de nieve.

Serán obligatorias en todos los casos, optándose por soluciones tradicionales o de aspecto ligero.

5.3.5. Vuelos.

Se entiende por vuelos todos aquellos elementos que sobresalgan del plano de fachada, volando sobre la vía pública o espacios libres privados. Según su tipo se especifican las siguientes limitaciones:

- Aleros. Los aleros serán continuos, resolviéndose en una línea horizontal la línea ficticia de cornisa. Se resolverán con soluciones constructivas tradicionales. No se permitirán dos líneas de alero en una misma fachada.

El vuelo permitido será el que se detalla a continuación:

Ancho de la vía.	Vuelo máximo permitido (metros).
Inferior a 4 metros.	0.25
Entre 4 y 6 metros.	0.50
Mayores de 6 metros o espacio libre privado	0.75

- Balcones. Se entiende como balcones los cuerpos abiertos volados. La parte inferior de la losa que lo forme se encontrará a una altura mínima de 3.50 metros sobre la vía pública, salvo en rehabilitación de elementos ya existentes. Las defensas de estos elementos se tratarán como elementos ligeros.

Se permiten vuelos que ocupen la totalidad de una fachada, pero separándose del lateral al menos un metro en aquellas que tengan medianil.

El vuelo permitido para estos elementos será el que se detalla a continuación:

Ancho de la vía.	Vuelo máximo permitido (metros).
Inferior a 4 metros.	No se permite.
Entre 4 y 6 metros.	0.40
Mayores de 6 metros	0.60
Espacio libre privado	1.00

- Cuerpos volados. Se entiende por cuerpos volados aquellos que se encuentren cerrados en su perímetro. Las limitaciones serán análogas a las de los balcones, inclusive los vuelos máximos permitidos.

Ancho de la vía. Vuelo máximo permitido (metros).

Inferior a 6 metros.	No se permite.
Mayores de 6 metros	0.80
Espacio libre privado	1.00

Los cuerpos volados deberán ser acristalados en un mínimo del 60% de su superficie de fachada. Irán cubiertos por elementos incluidos bajo el vuelo del alero y que armonicen con el resto de la cubierta. Solo se permitirá que interrumpen el plano del alero, creando nuevos faldones de cubierta, en una anchura máxima de 2 metros.

- Puentes. Un caso particular son los cuerpos a modo de 'puente', construcciones voladas que unen parcelas situadas a lados opuestos de una vía, o que servían para unir una casa con sus edificaciones auxiliares. Por ser piezas de gran valor, se considera importante su mantenimiento y consolidación, si bien no se autoriza el levantamiento de elementos de este tipo no existentes en la actualidad.

5.4. Requisitos de calidad e higiene.

5.4.1. Condiciones de viviendas.

Serán de aplicación todos los requerimientos recogidos en las Normas Subsidiarias, en el artículo 64. Habrá de entenderse que alguna de las condiciones requeridas podrá rebajarse, tras dictamen favorable de los técnicos municipales. Esto sólo será posible cuando se derive de la rehabilitación de edificios catalogados o de cualquier otro cuyas condiciones estructurales o tipológicas impidan el cumplimiento de algunas de las exigencias de la normativa. En cualquier caso se respetará la normativa específica de salubridad e higiene.

Además de las recogidas con carácter general, se particularizan las siguientes para el Casco Antiguo:

- Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo, que su sala de estar y otra estancia vividera (cocina, dormitorio) tenga un paramento con hueco, que de frente en una longitud de por lo menos 2,00 m. a un calle o espacio público o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea superior a 16 metros.

No se admitirá que todos los dormitorios y la cocina obtengan su ventilación o iluminación a través de patios interiores, aunque estos tengan las dimensiones requeridas.

- No se admitirán conductos de ventilación, salida de humos o de gases a fachada, debiendo prolongarse estos obligatoriamente hasta la cubierta del edificio, tanto en cocina como para baños interiores.

- El programa mínimo de vivienda contará con salón – cocina, un dormitorio doble y un baño completo. La dimensiones mínimas de estas piezas se fijan en:

Estancia	Superficie (metros cuadrados).
Salón – comedor.	12.00
Salón – cocina.	16.00
Cocina.	6.00
Dormitorio doble.	10.00
Dormitorio sencillo.	6.00
Baño.	1.80
Aseo	1.50

* Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0.90 metros en toda su longitud.

- La superficie de los huecos de iluminación y ventilación de todas las piezas vivideras de las viviendas, no será inferior a 1/10 de su superficie útil. De esta superficie, servirá para iluminación 2/3 de la misma.

5.4.2. Condiciones de locales.

Con carácter general se aplicarán las mismas exigencias recogidas en las Normas Subsidiarias para este tipo de establecimientos, si bien su superficie mínima se sitúa en seis metros cuadrados, con una circunferencia inscribible de dos metros. Tendrán acceso directo e independiente desde el exterior y estarán dotados de servicios higiénicos. Los locales de pública concurrencia se regirán por su normativa particularizada.

5.5. Requisitos de adecuación material.

5.5.1. Fachadas.

Se considera como material prioritario la piedra, colocada según los aparejos habituales en el entorno constructivo. Sin embargo, este material podrá ser complementado por otros que también se presentan en la zona y forman parte de los usos tradicionales, aunque limitándolos en extensión al 20% de la superficie total de fachada.

- Piedra.

Se tratará como aparejo tradicional, huyendo de aplacados regulares, salvo en las que se coloquen como zócalo. Los huecos se recerarán convenientemente.

Cuando se realicen trabajos de reforma o rehabilitación de edificios, se dejará al descubierto la piedra cuando esta presente una buena calidad y estado.

- Revocos.

Se admitirán los revocos según las técnicas tradicionales, en colores terrosos o similares. Podrán colocarse ocupando toda una fachada o combinados con piedra, hasta un máximo del 20% de la superficie total de la fachada.. No se admitirán colores uniformes en toda la fachada sin marcar un zócalo al nivel de planta baja. Los huecos quedarán convenientemente recercados y diferenciados.

Podrán pintarse en blanco según los modos tradicionales, pero siempre manteniendo el recercado diferenciado de huecos.

- Madera.

Su uso se limitará a puntos singulares por no tratarse de un material frecuente en la zona para este uso. Se colocará en zonas restringidas, prioritariamente cerca del alero del edificio.

- Otros materiales.

Se permite cualquier otro material siempre que la composición general resulte adecuada y pueda integrarse en el entorno de la zona. Deberán en todo caso combinarse con la piedra. No se permite el ladrillo ni el bloque de mortero vistos, los plásticos o el fibrocemento. No se permitirá el empleo de materiales falseados o que sean imitación de otros.

Todas estas exigencias serán de aplicación para cualquiera de las fachadas, tanto la principal a la vía de acceso como a las laterales o traseras si existen.

Cuando aparezcan elementos de medianería, ya sea propia o descubierta en el curso de los trabajos, esta deberá ser tratada de la misma forma, con un tratamiento coherente y análogo al del resto de las fachadas.

5.5.2. Cubiertas.

El material con el que se realizarán las cubiertas será siempre la pizarra, siguiendo las técnicas tradicionales de colocación en la zona.

Cualquier elemento que sobresalga sobre la cubierta se tratará con materiales análogos a los especificados. Los faldones de lucanas o elementos similares también se resolverán con pizarra, y las paredes laterales con materiales correspondientes con los de fachada. El mismo criterio se seguirá con chimeneas y conductos de ventilación, permitiéndose que se realicen mediante conducciones metálicas inoxidables.

5.5.3. Carpinterías.

El material prioritario para la realización de las carpinterías será la madera, que se tratará convenientemente para asegurar su conservación. Siempre deberá tender a tonalidades oscuras. Se colocarán siempre a haces interiores.

De la misma manera se aceptarán carpinterías de aluminio lacado o PVC en colores análogos a la madera pero sin imitar su vetado. Las secciones serán ligeras y armónicas con las de madera adyacentes.

No se permitirán las dobles ventanas en plano de fachada ni que estas sean correderas.

El cierre de los cuerpos salientes como miradores y porteras se realizará con los materiales citados, con composiciones ligeras análogas al resto de la carpintería y sin incluir elementos translucidos o teñidos en los vidrios.

Los vidrios deberán ser de aislamiento y no incluir particiones engañosas o despieces simulados.

5.5.4. Dispositivos de oscurecimiento.

El dispositivo de oscurecimiento prioritario serán las contraventanas de madera, con tratamiento y color análogo al resto de las carpinterías. Las contraventanas podrán ser batientes, plegables o correderas con dispositivos adecuados de movimiento y anclaje. También se podrán colocar contraventanas interiores batientes al modo tradicional.

Las persianas solo serán aceptables como dispositivo complementario, no pudiéndose nunca colocar en el plano de fachada. El color de las mismas será el mismo que el del resto de la carpintería.

5.5.5. Cerrajerías.

Toda la cerrajería se realizará en madera tratada y análoga a la carpintería y mediante elementos metálicos pintados en oscuro y con textura mate. Podrán usarse otros materiales siempre y cuando sirvan exclusivamente como complemento de los citados.

Los elementos de cerrajería se tratarán con labores sencillas, con composiciones que entonen con las del entorno o las tradicionales de la zona.

5.5.6. Canalones y defensas de nieve.

Los canalones se consideran un elemento obligatorio en el caso de que las aguas viertan sobre la vía pública. Deberá reconducirse el agua a la red de alcantarillado. Se realizarán con elementos metálicos de color adecuado a la fachada y carpintería, prohibiéndose los elementos plásticos.

Las soluciones de canalón oculto no se admitirán por favorecer la acumulación de nieve y suciedad en los mismos.

Será obligatorio colocar siempre elementos de defensa de nieve, que se situarán prioritariamente en dos alturas a lo largo de los faldones de cubierta. Estarán realizados en materiales adecuados, optándose por soluciones tradicionales de poco impacto visual frente a las defensas de gran tamaño o presencia. Los simples triángulos no cumplen con la obligación de retener la nieve. Éstos en su caso deberán ser enlazados con barras horizontales. En los aleros que viertan sobre el vial público se colocaran las piezas denominadas «uña», que sujetan eficazmente la nieve en el mismo.

5.5.7. Elementos complementarios y cierres de fincas.

No se permiten los elementos volados de publicidad como marquesinas o muestras. Estas siempre se realizarán sobre el plano de fachada, y sin modificar la composición de huecos de la misma. Los materiales de realización serán análogos a los indicados para la carpintería y la cerrajería. No se admitirán los toldos fijos, sino que éstos serán siempre retractiles y realizados en colores adecuados. No podrán volar más allá de la anchura de la acera sobre la que se sitúen.

Los cierres de fincas se realizarán con los mismos materiales que las fachadas, pudiendo ser parcialmente opacas. No se admitirán los cierres con materiales plásticos o telas metálicas. Se admite la continuidad entre el espacio libre privado y público, siempre y cuando se coloquen elementos que permitan señalar el límite de ambas.

5.5.8 Protección del arbolado urbano.

Todo arbolado dentro del casco urbano deberá entenderse protegido. Para su poda o tala deberá solicitarse Licencia Municipal.

Artículo 6.- Catálogo de la Edificación.

6.1. Necesidad y alcance del Catálogo de la edificación.

La necesidad de elaborar un Catálogo de la edificación surge de la especial calidad del patrimonio edificado del Casco Histórico de Sallent de Gállego, que por diversas causas ha llegado hasta la actualidad con una excelente conservación y gran número de edificios de especial interés.

Por ello se considera importante realizar un inventario ordenado de los mismos, determinando un grado de protección adecuado en cada caso y especificando las actuaciones posibles a realizar sobre ellos.

El Catálogo de la Edificación de Sallent de Gállego será considerado como un complemento a las Normas Subsidiarias de Sallent de Gállego, y como tal, tiene el mismo carácter vinculante que el resto del articulado en cuanto a la definición de los Grados de Protección y las actuaciones permitidas sobre los mismos.

El citado Catálogo comprende tan solo la edificación a la que se ha dotado de algún grado de protección, por lo que la restante se considera de carácter indiferente o neutro, sin grado de protección, pero sujeta en cualquier caso al resto de la Normativa.

Para la valoración de la edificación se ha tenido en cuenta los aspectos apreciables desde el exterior y los interiores a los que se ha tenido acceso, así como el conocimiento de las tipologías edificatorias históricas en Sallent de Gállego, y su inserción en unidades morfológicas. Se valora además la adecuación formal y tipológica a los usos actuales o potenciales, a pesar de su estado actual de uso o conservación. También aquellas edificaciones que se conserven como muestra de tradiciones etnográficas o usos económicos pasados.

Como complemento de los edificios que se recogen en este Catálogo, se considera importante que todo proyecto que incluya derribo de edificación quede condicionado al examen del inmueble por los técnicos municipales, de manera que se constate la inexistencia de elementos de interés. La aparición de estos elementos podría suponer la inclusión del edificio en este Catálogo, con el grado que se considere adecuado, por lo que habrá de someterse al tipo de obras correspondiente.

6.2. Grados de Protección.

Concretamente, los grados de protección utilizados son los siguientes:

6.2.1. Grado I. Protección integral.

Se aplicará este régimen de protección a edificios de excepcionales valores objetivos, por sus características arquitectónicas, históricas, artísticas o tipológicas. Por ello, deberán mantenerse en su total integridad, procurándose su recuperación funcional o monumental y potenciando su uso.

Actuaciones permitidas (según definiciones de Art. 6.3):

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

En cualquier caso, se mantendrán las características de estructura, aspecto exterior, estructura interior principal y elementos arquitectónicos característicos. Se aportará la documentación gráfica necesaria para dejar constancia del estado previo a los trabajos.

Toda solicitud de licencia irá acompañada de planos que indiquen claramente la afección a sus valores esenciales. Bajo ningún concepto podrán producirse agregaciones con otras parcelas adyacentes.

6.2.2. Grado II. Protección estructural.

Se aplicará este régimen a aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, tipológico o ambiental que deban ser conservados. El tratamiento que pueden recibir buscará mantener sus condiciones de volumetría, tipología o inserción ambiental, sin perjuicio de obras interiores de adaptación y mejora. Todo trabajo sobre estos inmuebles se realizará con fin de adaptarlos a los usos permitidos. En algunos casos se podrá especificar a qué parte de este edificio se aplica el grado.

Actuaciones permitidas:

- Consolidación.
- Restauración.
- Conservación.
- Reforma.

Se mantendrán la tipología y aspecto exterior del edificio. Toda solicitud de licencia irá acompañada de planos que indiquen claramente la afección a sus valores esenciales.

6.2.3. Grado III. Protección ambiental.

Se aplicará este régimen de protección a aquellos inmuebles de valor arquitectónico, tipológico o formal que por sus características de fachada, volumen adecuado, composición general o elementos decorativos deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan por su especial influencia en el entorno urbano. En cualquier caso, el Catálogo especifica los elementos a que se extiende o que justifican la protección.

Actuaciones permitidas:

- Consolidación.
- Restauración.

- Conservación.

- Reforma.

- Re-estructuración.

Se evitarán aquí las obras que alteren los valores que han motivado su protección. Los técnicos municipales deberán valorar cualquier modificación que se realice en el exterior del inmueble, y que, en cualquier caso, deberá mejorar la escena urbana.

En el caso de los edificios con Protección Ambiental, en los trabajos de re-estructuración se limitará la apertura de nuevos huecos o la ampliación de los existentes. Se tendrá en cuenta al respecto que determinados edificios adquieren su valoración en función de la existencia de importantes paños de fachada y del pequeño porcentaje de vanos.

Tras el informe favorable de los técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá aprobar la sustitución de los mismos por una nueva edificación análoga a la anterior en cuanto a envolvente, volumen, cubierta, materiales y composición de huecos. Se deberán reponer todos aquellos elementos individuales de valor o interés. Este tipo de intervenciones solo podrá justificarse por un estado de ruina.

6.2.4. Grado IV. Protección elemental.

Se aplicará este régimen a aquellas partes de edificios o elementos particulares de los mismos que, individualmente, presenten un interés tipológico o artístico específico. Este grado de protección se extiende a los elementos particulares, no al conjunto de la edificación a la que pertenecen.

Como consecuencia de esta protección, las obras que se realicen en los inmuebles en que se hallen los elementos deberán conservar y potenciar los mismos, integrándolos convenientemente en la edificación resultante.

6.2.5. Grado V. Edificios indiferentes.

Se aplicará este régimen al resto de la edificación, no afectado por ningún grado de protección.

Se permitirá cualquier tipo de obra que no vaya en contra de las condiciones fijadas en el resto de la Normativa o afecten a la imagen urbana del entorno.

6.3. Actuaciones permitidas.

En concordancia con los Grados de Protección ya definidos, se entienden adecuados trabajos sobre los inmuebles que se adapten a los siguientes apartados, en función del alcance de los trabajos permitidos:

6.3.1. Consolidación.

Aquellas que se acometan en los elementos estructurales y fábricas de un edificio para evitar daños o subsanar los ya existentes, no alterando ningún otro elemento.

Todos estos trabajos se llevarán a cabo con la supervisión de los técnicos municipales y aquellos pertenecientes a los organismos superiores competentes. Se utilizarán elementos y materiales adecuados a los ya presentes en el edificio.

6.3.2. Restauración.

Son las obras tendentes a devolver a un edificio su aspecto originario, perdido por deterioro o por anteriores trabajos sobre el mismo, recuperando texturas, colores y tratamientos originales. Se buscará de la misma manera la recuperación de espacios de interés. Cualquier restauración se basará en criterios documentados.

También se admiten los trabajos de demolición de obras auxiliares o adyacentes no clasificadas y sin interés, siempre que esta demolición se someta a informe previo ante los técnicos municipales.

6.3.3. Conservación.

Aquellos trabajos periódicos que sea necesario realizar para el mantenimiento del inmueble y la reparación de daños por uso, abandono o agentes externos. Se incluyen también los trabajos encaminados a la modernización y actualización de las instalaciones.

6.3.4. Reforma.

Se entiende por trabajos de reforma aquellos que incluyan la redistribución de interiores pero sin afectar a elementos estructurales, fachadas, escaleras, patios, portales y elementos tipológicos esenciales. Estos elementos deberán ser recuperados y destacados en la nueva configuración, eliminando los añadidos disconformes.

Su objetivo será la adecuación al uso propuesto, dentro de los permitidos. Su causa será el deterioro de los inmuebles, su falta de adecuación funcional o una distribución deficiente. Se admitirán los trabajos de sustitución de cubiertas dentro de la envolvente actual.

6.3.5. Re-estructuración.

La re-estructuración comprende la variación de gran parte o de la totalidad del interior de un edificio, incluidos sus elementos estructurales, pero manteniendo sus fachadas, materiales de cubierta y envolvente. También se podrán abrir, por necesidades de habitabilidad, nuevos huecos en fachada, o modificar los existentes siempre que no se afecte a elementos catalogados. Se permite el vaciado total o parcial del mismo, pero manteniendo la volumetría y elementos protegidos. Los trabajos se atenderán a criterios de conservación y valoración de elementos arquitectónicos y formales, suprimiendo aquellos disconformes.

La necesidad de estos trabajos vendrá derivada de un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o la especial falta de adecuación de los espacios a los usos autorizados, por lo que será necesaria la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural.

6.3.6. Conservación de elementos.

Aquella obra, generalmente de nueva planta, que incorpore elementos catalogados de la edificación anterior, integrándolos adecuadamente en el nuevo diseño y conservando su uso y características originales. Estas actuaciones se someterán al criterio de los técnicos municipales.

Dentro de todas las actuaciones anteriormente definidas se atenderá especialmente a la adecuación funcional de los edificios mediante modificación de instalaciones, implantación de facilidades de accesibilidad, elementos de protección o normativas de obligado cumplimiento vigentes, siempre y cuando no afecten al valor arquitectónico de los edificios.

Artículo 7.- Normativa para las unidades morfológicas y los espacios libres.

7.1. Existencia de unidades morfológicas.

La propia estructura urbana del Casco Antiguo de Sallent de Gállego, y las sucesivas formas de crecimiento y ocupación del territorio han traído como resultado la existencia de determinadas unidades morfológicas diferenciadas.

Estas unidades se corresponden con conjuntos edificados, elementos urbanos característicos o espacios públicos diferenciados que se han conservado adecuadamente y han de considerarse valores urbanos a conservar y potenciar.

Las zonas que se localizan y se reglamentarán son las siguientes:

U.M.1. Calle del Vico.

Manzana catastral: 82915 (parcelas 01, 02, 03, 16)

U.M.2. Calle de la Iglesia / Calle Peyezuela.

Manzana catastral: 85923 (parcelas 01, 02, 03, 08, 09, 10).

U.M.3. Calle Espadilla.

Manzana catastral: 83922 (parcelas 03, 04, 05, 06, 17, 18)

U.M.4. Prolongación Calle del Vico.

Manzana catastral: 84926 (parcelas 02, 03, 04).

7.2 Desarrollo de unidades morfológicas.

En función de las diferentes características formales, de ubicación en el tejido urbano, exposición a vistas, entorno constructivo y rasantes, se han definido diferentes grados de protección o de limitación de la construcción en cada una de ellas. Todos los datos se recogen en el 'Anexo 1: Fichas Unidades Morfológicas y Espacios de Interés Paisajístico'.

7.2.1. U.M.1. Calle del Vico.

Manzana catastral: 82915 (parcelas 01, 02, 03, 15)

Se mantendrá la parcelación actual. Las alturas se adaptarán a las ya recogidas en las Ordenanzas, añadiéndose las siguientes limitaciones:

Altura de fachada (línea ficticia de cornisa) 5.80 metros.

Número máximo de plantas B + I + BC (*)

*B: planta baja.

I: una planta alzada.

BC: bajocubierta.

Los edificios de las esquinas 03 y 15 permitirán la transición de B+I+BC a B+II+BC. Se mantendrá la parcelación actual.

7.2.2. U.M.2. Calle de la Iglesia

Manzana catastral: 85923 (parcelas 01, 02, 03, 08, 09, 10).

Se trata de una vía especialmente estrecha pero importante en la comunicación entre barrios. Es importante establecer una limitación importante en las alturas permitidas, ya que la gran diferencia de altura existente entre la calle de la Iglesia y las vías o espacios inferiores traería como resultado edificios de un tamaño desproporcionado y contrario a la normativa general.

Estas parcelas precisarán de la redacción de un Estudio de Detalle para su desarrollo.

La altura máxima edificable será de:

Altura de fachada (línea ficticia de cornisa) 3.20 metros.

Número máximo de plantas B + BC (*)

Alturas referidas a la calle de la Iglesia.

*B: planta baja.

BC: bajocubierta.

Los espacios ordenados urbanísticamente deberán ser desarrollados de modo específico mediante un Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

7.2.3. U.M.3. Calle de Espadilla.

Manzana catastral: 83922 (parcelas 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10)

En este caso es importante, dada la estrechez de la vía y futuro crecimiento, garantizar una sección adecuada para la calle y una edificación en consonancia.

La altura máxima edificable será de:

Altura de fachada (línea ficticia de cornisa) 3.20 metros.

Número máximo de plantas B + BC (*)

*B: planta baja.

BC: bajocubierta. Solo se admite una planta en bajocubierta.

Estas alturas se concretan para la calle Espadilla únicamente. En la parcela lateral izquierda (83922.03) se permitirá la transición de alturas con los edificios preexistentes aceptándose en su caso una sobre elevación de hasta 1,5 metros. El futuro edificio colindante con (83922.03) podrá llegar hasta esa misma altura, salvo que con ello sobrepasara la altura reglada en general

El desarrollo urbanístico se realizará mediante un Estudio de Detalle.

7.2.4. U.M.4. Prolongación Calle del Vico.

Manzana catastral: 84926 (parcelas 02, 03, 04).

Se considera un espacio a recuperar, pero condicionado por la estrechez de la vía.

La altura máxima edificable será de:

Altura de fachada (línea ficticia de cornisa) 5.80 metros.

Número máximo de plantas I + BC (*)

La altura indicada únicamente se refiere a la parte vista desde la calle Vico y no al resto del perímetro de la UM4.

*B: planta baja (la planta baja queda bajo tierra y da a la calle inferior).

I: una planta alzada.

BC: bajocubierta. Solo se admite una planta en bajocubierta.

7.3. Espacios de Interés Paisajístico.

Dentro de la estructura urbana y sistema de visuales de Sallent de Gállego, se distinguen algunos espacios esenciales que por su exposición a vistas merecen un tratamiento específico y una normativa particular.

7.3.1. E.P.1. Límite oeste Barrio del Paco.

Manzanas catastrales 83899 (parcela 02,04), 83898 (parcela 01), 83907 (parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06) y 83898 (parcela 01).

Se trata de un lugar de especial exposición de vistas, formando el borde del antiguo barrio medieval del Paco, vista prioritaria desde el resto del Casco Antiguo. Como complemento de los edificios ya incluidos en el catálogo, y que se caracterizan por ser volúmenes rotundos que marcan la silueta de la zona, es importante regular la futura aparición de edificación en el borde de la cornisa allí donde sea posible edificar.

Se proponen dos protecciones diferenciadas:

- Manzana 83899: se consolidan los volúmenes principales existentes de acuerdo con su catalogación. La nueva edificación se realizará con altura máxima de B + BC, con un tratamiento formal y material similar al del cercado actual. Ena medianera con la parcela 04 se considera adecuada una edificación de mayor altura, hasta alcanzar la máxima permitida. Estas edificabilidades, desarrolladas por un Estudio de Detalle se registrarán por estos parámetros:

Número máximo de plantas 83899, zonas C y D del anexo de compensaciones, edificable junto al muro o tapia B+I+BC*. Línea ficticia de cornisa 5,80 metros.

*B: planta baja.

BC: bajocubierta. Solo se admite una planta en bajocubierta.

- Manzana 83907: se considerarán como alineaciones máximas las ahora existentes, aplicándose las limitaciones de altura siguientes:

Altura de fachada (línea ficticia de cornisa) 5.80 metros.

Número máximo de plantas 83907 B+I+BC. Esta limitación debe entenderse respecto a la calle Fondaza.

*B: planta baja.

I: una planta alzada.

BC: bajocubierta.

- Manzana 83898.01: se reorganiza la edificabilidad de la parcela, modificando las alineaciones para permitir unas anchuras adecuadas en las vías. Las alturas permitidas son las siguientes:

Altura de fachada (línea ficticia de cornisa) 5.80 metros.

Número máximo de plantas B + I + BC (*)

La referencia para estas alturas es el patio trasero de la parcela.

*B: planta baja.

I: una planta alzada.

BC: bajocubierta.

La edificación no tendrá ningún vuelo, salvo el alero en la fachada sur, la de mayor altura, para evitar un mayor impacto visual, y las ventanas tendrán una dimensión tradicional, con su recercado.

7.3.2. E.P.2. Entorno Puente Romano.

Manzana catastral 83903 (parcela 01), 84911 (parcela 01), 83908 (parcela 01), 83905 (parcela 02).

El entorno del puente supone la puerta de entrada tradicional del Casco Antiguo, que se realizaba a través de este puente. El carácter exento del mismo es un valor a conservar, por lo que se toman medidas para realzarlo, que complementen a la reserva de terrenos ya realizada sobre las parcelas circundante.

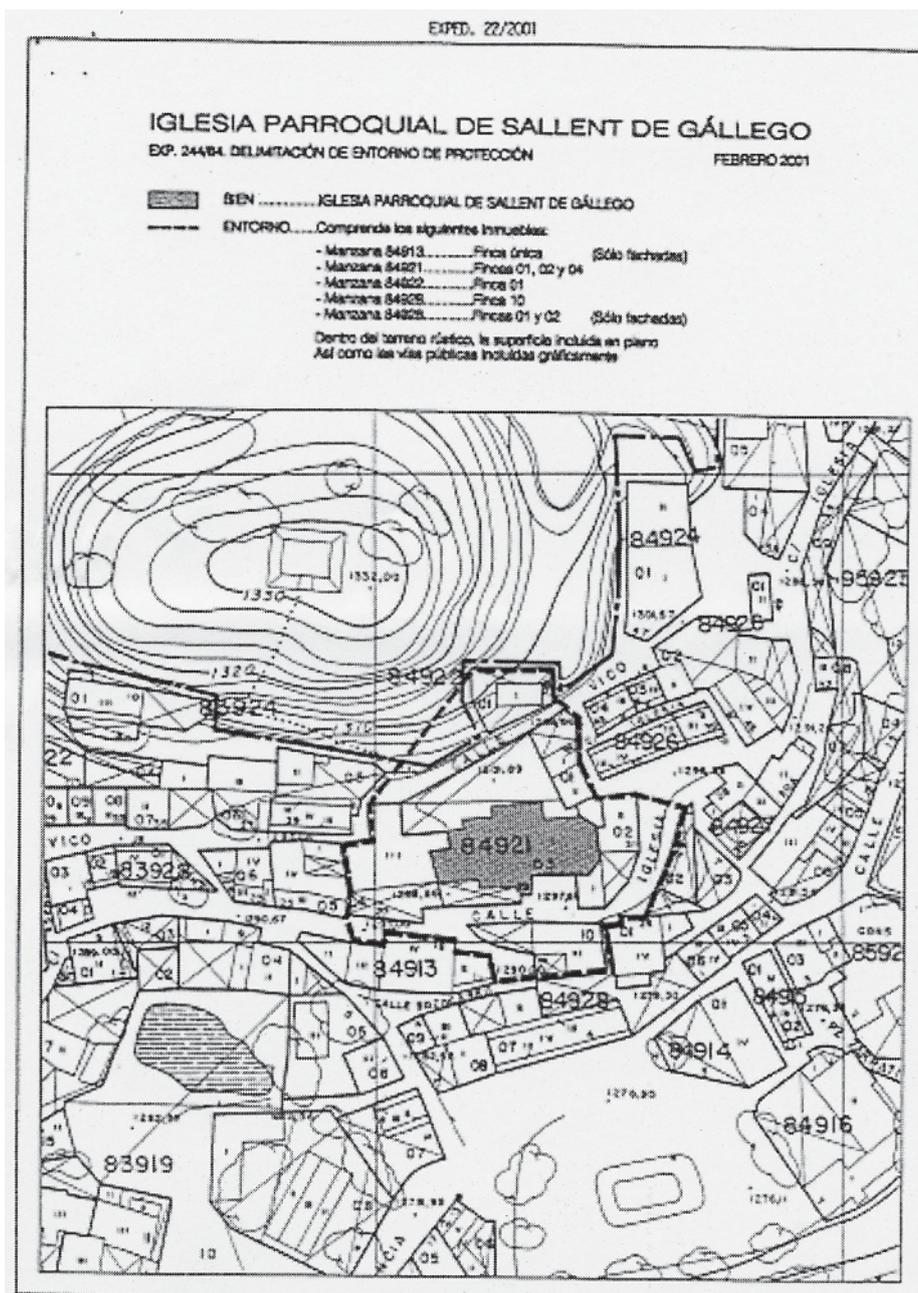
- Manzana 83903: la edificación de la manzana señalada mantendrá las características actuales, ateniéndose a las nuevas alineaciones y respetando el espacio vacío delantero.

7.3.3. E.P.3. Entorno Plaza Valle de Tena.

La Plaza Valle de Tena actúa como charnela entre las distintas zonas y barriadas del pueblo, y se prolonga con los espacios libres de la manzana 83919. Cualquier intervención sobre edificios de la misma deberá incluir en proyecto un levantamiento de fachadas de la edificación nueva o modificada y su relación con las de los edificios significativos de este entorno, como son el Ayuntamiento y los de las manzanas catastrales 84914 y 84916.

7.3.4 Entorno de la Iglesia de la Asunción.

En BOA nº 32 de 16 de marzo de 2001 se determinó por la Dirección General del Patrimonio Cultural el entorno de interés que afecta a la iglesia de Sallent. Se incluye copia del citado Boletín Oficial de Aragón.



De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia.

Sallent de Gállego, a 5 de junio de 2007.- El alcalde, José Luis Sánchez Sáez.

AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE ARAGÓN

3831

ANUNCIO DE APROBACION INICIAL (Expediente de modificación de créditos nº 1/ 2007)

El Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de mayo de 2007, aprobó inicialmente el expediente de Modificación de Créditos 1/ 2007. Dicho expediente estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento durante el plazo de quince días, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen convenientes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 169 y 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado sin necesidad de nuevo acuerdo.

En Torralba de Aragón, a 24 de mayo de 2007.- El alcalde, Antonio Bayod Calvo.

AYUNTAMIENTO DE LASPAÚLES

3833

ANUNCIO

Aprobado inicialmente el Proyecto de Convenio Urbanístico con la sociedad mercantil DESARROLLO UTEBO SL, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora del municipio, se somete a información pública y audiencia de los interesados por plazo de un mes, mediante anuncio