Régimen de recursos:

Tasas municipales: recurso de reposición ante el alcalde del Ayuntamiento de Labuerda, en el plazo de un mes contado a partir del siguiente al de finalización de la exposición pública del padrón. Contra su desestimación expresa o presunta, cabe recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la notificación de la resolución del recurso de reposición si fuese expresa y, si no lo fuese, en el plazo de seis meses desde el día siguiente a aquél en que se produzca el acto presunto.

Canon de Saneamiento:

Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el Instituto Aragonés del Agua, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la finalización del periodo voluntario de pago.

Reclamación económico-administrativa ante la Junta de Reclamaciones Económico-Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la finalización del periodo voluntario de pago o, en su caso, al de la notificación expresa o presunta de la resolución del recurso previo de reposición.

No podrá simultanearse la interposición del recurso de reposición y la reclamación económico-administrativa.

Labuerda, a 27 de enero de 2011.- El alcalde, Enrique Campo Sanz.

COMARCAS

COMARCA DE LOS MONEGROS

1357

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRESUPUESTO GENERAL PARA EL EJERCICIO 2011

Aprobado definitivamente el Presupuesto Consolidado de la COMARCA DE LOS MONEGROS para el ejercicio 2011, al no haberse presentado reclamaciones en el período de exposición pública, y comprensivo aquel del Presupuesto General de la Comarca de los Monegros y del Organismo de Estudios e Investigación de los Monegros, Bases de Ejecución y Plantilla de Personal, de conformidad con el artículo 169 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, y artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se publica el resumen del mismo por Capítulos.

Estado de Gastos

Capítulo	Descripción	Importe Consolidado
1	GASTOS DE PERSONAL	2.862.787,96
2	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	2.426.519,22
3	GASTOS FINANCIEROS	33.297,95
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.066.839,34
6	INVERSIONES REALES	1.489.712,41
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	-6.189,83
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	Total Presupuesto	7.872.967,05

Estado de Ingresos

Capítulo	Descripción	Importe Consolidado
1	IMPUESTOS DIRECTOS	0,00
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	1.479.088,21
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.602.871,38
5	INGRESOS PATRIMONIALES	0,00
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	0,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.791.007,46
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	Total Presupuesto	7.872.967,05

Plantilla de Personal de COMARCA DE LOS MONEGROS

GRUPO	CATEGORIA PROFESIONAL	TIPO CONTRATO	Nº TRABAJ
A/26	Secretaria-Intervención	Habilitación Nacional en propiedad	1
C /22	Funcionarios Administrativos	Funcionarios Corp. en propiedad	2
B	Funcionarios Eventuales	Funcionario Eventual	1
B	Director CCB	Funcionario Eventual	1
B	Alta Dirección	Laboral Indefinido	1
B	Técnico Administración	Personal Laboral	1
B	Técnicos Turismo	Personal Laboral	3
B	Técnico Educador Social	Personal Laboral	1 vacante
B	Técnico Trabajador Social	Personal Laboral	1 vacante
C	Administrativo/ Oficial 1ª / Monitores	Personal Laboral	1 vacante
	Auxiliar Administrativo	Personal Laboral	1

ANEXO PLANTILLA DE PERSONAL

Convenio INAEM – Agentes Empleo	Personal Laboral	3
Convenio IASS – Trabajador Social	Personal Laboral	1
Programa ISEAL	Personal Laboral	2

Plantilla de Personal de ORGANISMO AUTONOMO I.E.I.M.

GRUPO	CATEGORIA PROFESIONAL	TIPO CONTRATO	Nº TRABAJ
	Técnico Administrativo - Exc	Personal Laboral	1
B	Funcionario Eventuales	Funcionario Eventual	2
	Técnico	Personal Laboral	7, 2 vacante
	Administrativo	Personal Laboral	1
	Convenio DGA – Personal E.I.	Personal Laboral	26, 1 vacantes
	Convenio DPH/DPZ Educación	Personal Laboral	5
	Convenio DGA – Prevención Incendios	Personal Laboral	7

Contra la aprobación definitiva del Presupuesto podrá interponerse directamente recurso Contencioso–administrativo en la forma y plazos que establecen la normativa vigente, según lo dispuesto en el artículo 171 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.

En Sariñena, a 9 de marzo de 2011.- El presidente, Daniel Périz Vizcarra.

DOCUMENTOS EXPUESTOS

1378 Ayuntamiento de Quicena.- Aprobación inicial del presupuesto general de la Corporación para el año 2011 y plantilla de personal. Nivelado: 206.850 €. Plazo: 15 días.

Administración Autonómica

GOBIERNO DE ARAGÓN

SERVICIO PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE

HUESCA

1363

ANUNCIO

«Se da publicidad a las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de SALLENT DE GÁLLEGO (Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 73 de la Ley Urbanismo de Aragón y la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, y Art. 143 y 149 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002).

La M.I. Comisión en su sesión del día 21 de mayo de 2010, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto de la Diputación General de Aragón número 216/93, regulador del Reglamento de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, ACUERDA:

Aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego, salvo en los siguientes extremos (especificados en el fundamento jurídico segundo):

a. En el Anexo 1, se hará referencia a que su primera parte corresponde a la Normativa Especial del Casco Histórico de Sallent.

b. Se justificará la categoría del Suelo Urbano Consolidado de Portalet.

c. Se incorporarán las determinaciones gráficas relativas al núcleo de Lanuza que no se han incluido en el Texto Refundido.

d. El porcentaje de Vivienda Protegida en el Suelo Urbanizable No Delimitado de Sallent atenderá a lo establecido en el documento de PGOU aprobado definitivamente el 26 de abril de 2007 (20 %).

e. Debe corregirse la deficiencia detectada en el Catálogo del Texto Refundido .

Debe elaborarse un Texto Refundido que recoja todas las determinaciones en los términos precisados en el presente Acuerdo, el cual habrá de ser remitido a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en el plazo de tres meses.

En cumplimiento del artículo 73 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio, De Urbanismo, de Aragón, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Ordenación Urbana.

LIBRO I.- NORMATIVA GENERAL MUNICIPAL
TITULO I.- NORMAS GENERALES EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL

CAPÍTULO I. OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE APLICACION.

Artículo 1 Objeto

Las presentes ordenanzas tienen por objeto, establecer las condiciones mínimas del régimen urbanístico del suelo y de la edificación, regulando la ordenación de aquel y garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo, de forma armónica y coherente en todo el término municipal de Sallent de Gállego.

Artículo 2 Alcance e Interpretación

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

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales urbanísticas vigentes en el momento de su aplicación (en el momento de redacción del presente Texto refundido éstas son principalmente el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio , Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA) , el Reglamento de desarrollo parcial de la LUA en materia de planeamiento aprobado por Decreto 52/2002, los Reglamentos estatales de 1978 en materia de Gestión y Disciplina en lo no derogado por la Disposición Final 1ª de la LUA y las Directrices Parciales de ordenación territorial del Pirineo Aragonés, aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre) y resto de normas sectoriales de aplicación.

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad expresados en la memoria.

La Jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones del Plan General será la siguiente:

1.- Ordenanzas 2.- Planos 3.- Memoria 4.-Programa de actuación 5.- Estudio económico financiero.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las determinaciones del Libro II de esta normativa que contiene las normas aplicables al núcleo de Sallent de Gállego serán de aplicación subsidiaria en el resto de núcleos urbanos del término municipal.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, y mayor grado de conservación del patrimonio cultural.

Artículo 3 Ámbito material y territorial

Las presentes ordenanzas, afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio de Sallent de Gallego.

Artículo 4 Ámbito temporal

Estas ordenanzas, tendrán vigencia indefinida, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, hasta tanto se den algunos de los supuestos del Artículo 5 de las presentes ordenanzas, y se acuerde y publique su suspensión, modificación o sustitución por otra normativa. .

Artículo 5 Motivos de Modificación, Revisión o Sustitución del Plan General de Ordenación Urbana

Constituirán motivo de revisión del Plan General de Ordenación Urbana los criterios establecidos por la legislación urbanística. Cualquier otra alteración del planeamiento será objeto de modificación.

La alteración de las previsiones temporales de sectorización del suelo urbanizable no delimitado que se contienen en el Programa de actuación en el núcleo de Sallent de Gállego tendrá la consideración de revisión del Plan, dada la importancia que para este plan tiene la programación temporal de esa clase de suelo.

CAPÍTULO II. EFECTOS DE SU APROBACION.

Artículo 6 Publicidad

El Plan General de Ordenación Urbana, con sus planos de información y ordenación urbanística, memoria, normas urbanísticas, ordenanzas, catálogos y estudio económico serán públicas y cualquier persona podrá en todo momento, consultarlas e informarse de las mismas en los términos que recoge la legislación urbanística.

Todo administrado, tendrá derecho, a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector en los términos que recoge la legislación urbanística.

Artículo 7 Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en los términos que recoge la legislación urbanística.

Artículo 8 Edificios fuera de ordenación

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificadas como fuera de ordenación.

En las edificaciones señaladas en el artículo anterior, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización ó incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, en los términos que recoge la legislación urbanística.

CAPÍTULO III. OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR.

Artículo 9 Cesiones y urbanización

El régimen jurídico que establece el conjunto de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo se aplicará de acuerdo con la regulación legal vigente en el periodo de aplicación del presente Plan. Como contenidos mínimos se establecen las siguientes obligaciones:

Los propietarios del suelo urbano consolidado, deberán:

1º) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

2º) 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.

3º) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

Los propietarios del suelo urbano no consolidado deberán:

1º) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2º) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

3º) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.

4º) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicha cesión.

Los propietarios de suelo urbanizable tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el apartado anterior de estas Ordenanzas para los propietarios en Suelo Urbano no Consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, solo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por este Plan, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario se hará constar en el Registro de la Propiedad.

En el Suelo Urbanizable no Delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el Suelo no Urbanizable Genérico.

Las condiciones de desarrollo de este suelo se fijarán por Convenio que respetará el contenido de los objetivos mínimos que establece el Plan.

Artículo 10 Costes de la urbanización

Los propietarios de terrenos afectados por alguna actuación urbanística (Unidad de Ejecución, Estudio de Detalle, Plan Especial, Plan Parcial, etc.) estarán obligados a sufragar los costes de urbanización que se señalan en el siguiente apartado, en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda en los términos que señale la legislación urbanística

El importe de las obras comprenderá, como mínimo, los siguientes conceptos:

1º) Obras de vialidad (explanación, pavimentación de aceras, conducciones, señalización horizontal y vertical ,etc.).

2º) Obras de saneamiento (colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras en la proporción que afecte al área o unidad de ejecución).

3º) Suministro de agua (obras de captación si fuesen necesarias, distribución de agua potable y riego y acometidas).

4º) Suministro de electricidad (conducción, distribución y alumbrado público).

5º) Jardinería y arbolado en vías, plazas y jardines públicos.

6º) Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el apartado 1° de este artículo, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de ser derribadas para la correcta ejecución de lo señalado en este Plan, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el planeamiento que se ejecute.

7º) Serán también de cuenta de los propietarios de terrenos comprendidos en el área o unidad de ejecución, los gastos originados por la redacción y tramitación de los Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales y proyectos de Urbanización, que en desarrollo de este Plan fueran obligatorios, así como los proyectos de reparcelación si éstas fuesen necesarias.

Artículo 11 Ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización, podrán ser llevadas a cabo de manera asistemática en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado (SUC) o de manera sistemática en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo urbanizable (SUNC y SUble) de acuerdo con la legislación urbanística.

En las zonas de casco ya consolidadas, el Ayuntamiento fijará la ejecución de las obras necesarias, para completar los servicios existentes y las parcelas adquieran la condición de solar. La ejecución de estas obras complementarias será asistemática a cargo de cada propietario.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas no consolidadas acometan la urbanización de los mismos se planteará de manera sistemática.

La ejecución simultánea de la urbanización sistemática y la edificación sólo podrá acordarse discrecionalmente por el Ayuntamiento con las condiciones que la legislación urbanística establezca.

Artículo 12 Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbanización, y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante, una vez se haya efectuado la cesión de aquellas, y el Ayuntamiento las haya recibido formalmente a no ser que el planeamiento haya previsto la constitución de una entidad urbanística de conservación.

CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD. RUINAS.

Artículo 13 Ordenes de ejecución

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público o de interés turístico o estético, que considere necesario, de los terrenos, urbanizaciones, edificios y carteles del término municipal. Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a los propietarios en los términos que recoge la legislación urbanística

Artículo 14 Medidas de seguridad

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas, por el Ayuntamiento se estime, que la situación de un inmueble, ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Alcalde adoptará las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios, de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación, que les correspondan.

Artículo 15 Edificios en situación de ruina

Los supuestos de situación de inmuebles en ruina y los procedimientos para su declaración se aplicarán de acuerdo con la legislación urbanística.

CAPÍTULO V. REGIMEN DE LAS LICENCIAS.

Artículo 16 Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo en los términos que señale la legislación urbanística y de administración local.

Cualquiera de estos actos, que promuevan los Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o Entidades de Derecho Público, que administren bienes públicos, estarán igualmente sujetos a licencia municipal y al pago de los derechos correspondientes en los términos que señale la legislación.

Artículo 17 Procedimiento de otorgamiento

La solicitud de licencia se formulará en instancia dirigida al Alcalde del Municipio, firmada por el propietario o su representante. En el caso de obras mayores, se acompañará por triplicado el proyecto de las obras a realizar, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de obras menores se aportará descripción valorada de las obras a realizar.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias será el establecido en las legislaciones urbanística y de régimen local.

Artículo 18 Caducidad de la licencia

La licencia caducará, previa tramitación de procedimiento con audiencia al titular:

1º) Al año de su concesión, sí dentro del mismo no se han comenzado las obras, ni se han solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.

2º) Cuando comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo, no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor, o por mandato de la autoridad competente.

Artículo 19 Obras sin licencia. Suspensión de la licencia

Cuando los actos de edificación y uso del suelo, señalados en el Artículo 16, se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ella el Alcalde deberá adoptar las medidas de restauración del medio físico y del orden jurídico alterados en los términos señalados en la legislación urbanística

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

CAPÍTULO VI. CAPITULO VI. FINAL DE OBRAS.

Artículo 20 Comunicación al Ayuntamiento. Licencia de primera ocupación

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso deberá aportarse el certificado final de obra y solicitarse la Licencia de primera ocupación, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad, no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro, sin que por el solicitante, se presente documento que acredite, haber obtenido la licencia de primera ocupación.

Artículo 21 Limpieza de zonas publicas

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

1º) Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas, que aun no lo hubiesen sido.

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

Caso contrario, el Ayuntamiento procederá mediante ejecución subsidiaria con cargo al propietario.

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DEL REGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 22 Clases de suelo

El término municipal de Sallent de Gállego, se clasifica en:

a) SUELO URBANO

b) SUELO URBANIZABLE

c) SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO II. SUELO URBANO

Artículo 23 Ámbito territorial

Constituyen el suelo urbano, únicamente los terrenos que por cumplir con los requisitos señalados la legislación urbanística se hallan comprendidos dentro del perímetro de las líneas de delimitación proyectadas y que se señalan en los planos correspondientes.

Artículo 24 Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo urbano

No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que aún estando comprendidos en el Suelo Urbano y siendo edificables, no merezcan la condición de solar, por no reunir todas las condiciones señaladas en el Artículo 25 de estas ordenanzas.

No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que, comprendidos en el suelo urbano, se hallen incluidos en una Unidad de Ejecución salvo que ya hayan adquirido la condición de solar y hubiese adquirido firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación, o concurran las condiciones expresadas en la legislación urbanística.

Condiciones para las áreas de planeamiento remitido del suelo urbano consolidado y no consolidado

Artículo 24.1- Áreas de desarrollo remitido mediante Estudios de Detalle

En estas áreas, deberán cumplirse, previamente a la solicitud de la licencia de edificación, las siguientes condiciones:

a) Aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que reúna las siguientes condiciones:

a.1. Estudio de alineaciones y ordenación de volúmenes de toda el área.

a.2. Uso público de las zonas así señaladas en cada área.

a.3. Condiciones específicas sobre uso, volumen y normativa de protección que se señalan para cada núcleo urbano y área de estas ordenanzas.

b) Completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior a la que establezca la legislación urbanística.

d) 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 24.2 Áreas denominadas en el PGOU anterior EDA-0 y EDA-1 del Suelo Urbano Consolidado

Para las que se ha aprobado el correspondiente Estudio de Detalle, en desarrollo de la Delimitación de Suelo Urbano Vigente, no será precisa la redacción de planeamiento derivado, si bien la concesión de las licencias atenderá a lo especificado en el apartado 2 del Artículo 24 de estas Ordenanzas.

Artículo 24.3 Suelo urbano.- Áreas de desarrollo remitido mediante Plan Especial

En las áreas así denominadas, deberán cumplirse, previamente a la solicitud de la licencia de edificación, las siguientes condiciones:

a) Aprobación definitiva de un Plan Especial de Reforma Interior que contemple y contenga las siguientes condiciones:

a.1. Trazado del viario preciso para el desarrollo del área.

a.2. Localización, en su caso, de las cesiones de espacios libres y dotaciones comunitarias.

a.3. Estudio de alineaciones y ordenación de volúmenes en toda el área.

a.4. Condiciones especificas sobre uso, volumen y normativa de protección que se señalan para cada núcleo urbano y área de estas ordenanzas.

b) Aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación para proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento

c) Aprobación del preceptivo Proyecto de Urbanización.

d) Costear y ejecutar en su caso en los plazos fijados en el planeamiento las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales o de ampliación o refuerzo de los mismos.

e) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones locales y sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

f) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio.

Artículo 24.4 Áreas de equipamiento especial (Anterior PE0)

En el área así denominada de Suelo Urbano no Consolidado y que corresponde a los terrenos donde se emplaza la Central Hidroeléctrica, propiedad de EIASA, no podrán concederse licencias de edificación que no sean para los usos existentes u otros destinados al servicio o mantenimiento de dicha Central y sus instalaciones anejas . Si se pretendiera modificar parcial o globalmente el uso actual del área, será preciso realizar una modificación del Plan General, como se previene en el apartado 1 del Artículo 5 de esta normativa.

Artículo 25 Condiciones de solar

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano que, siendo aptas para la edificación no formen parte de vías, espacios públicos, zonas verdes o cualquier otra que el Plan General especifique no susceptibles de edificación, reúnan los siguientes requisitos:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Encintado de aceras y tratamiento adecuado del pavimento.
- Pavimentación de calzada.
- Alineaciones y rasantes aprobadas.
- Muros de protección adecuados en los terrenos situados en zonas susceptibles de inundación.

Los servicios urbanos señalados deberán tener las características adecuadas para la edificación que exista o se haya de construir con arreglo a las determinaciones de estas Normas.

Artículo 26 Alineaciones y rasantes oficiales

Constituirán alineaciones y rasantes oficiales en el suelo urbano de los distintos núcleos del Municipio de Sallent de Gállego, las señaladas en los Planos correspondientes, y las que resulten aprobadas a través de los Estudios de Detalle y Planes Especiales en desarrollo de este Plan.

CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 27 Ámbito territorial

Constituyen el Suelo Urbanizable Delimitado los terrenos comprendidos dentro de las líneas de delimitación que se establecen en los planos correspondientes, en los que se han determinado, a los efectos de su posterior desarrollo urbanístico.

Artículo 28 Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo urbanizable delimitado

El suelo clasificado como urbanizable delimitado por este Plan estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial y se proceda a su urbanización con arreglo a las exigencias legales que ordenan la ejecución de planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

No podrán concederse licencias de edificación en los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial y ejecuten las obras de urbanización. Sin embargo podrán realizarse obras de infraestructura generales, y las de carácter provisional previstas en la legislación urbanística.

Artículo 29 Ordenación urbanística del suelo urbanizable delimitado: planes parciales

La ordenación detallada de cada sector del suelo urbanizable delimitado, se desarrollará de acuerdo con el presente Plan General, a través del correspondiente Plan Parcial, que contendrá las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística.

Artículo 30 Condiciones particulares de cada sector del suelo urbanizable no delimitado

Las condiciones de uso, volumen, ocupación, sistema de actuación, ámbito de planeamiento etc., así como las reservas necesarias para dotaciones, se establecen en los correspondientes capítulos de cada núcleo urbano de estas Ordenanzas.

Artículo 31 Normas de urbanización

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable delimitado aplicará con carácter general lo dispuesto en el Título III de este Libro I

CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Artículo 32 Ámbito territorial

Constituyen el Suelo Urbanizable no Delimitado los terrenos comprendidos dentro de las líneas de delimitación que se establecen en los planos correspondientes, en los que se han determinado, a los efectos de su posterior desarrollo urbanístico.

Artículo 33 Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo urbanizable no delimitado

El suelo clasificado como urbanizable no delimitado por este Plan estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que no se apruebe el previo Convenio para su sectorización y el correspondiente Plan Parcial y se proceda a su urbanización con arreglo a las exigencias legales que ordenan la ejecución de planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

No podrán concederse licencias de edificación en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial y ejecuten las obras de urbanización. Sin embargo podrán realizarse obras de infraestructura general, y las de carácter provisional previstas en la legislación urbanística.

Artículo 34 Ordenación urbanística del suelo urbanizable no delimitado: planes parciales

La ordenación detallada de cada sector del suelo urbanizable no delimitado, se desarrollará de acuerdo con el presente Plan General, a través del correspondiente Plan Parcial, que contendrá las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística.

Artículo 35 Condiciones particulares de cada sector del suelo urbanizable no delimitado

Las condiciones de uso, volumen, ocupación, sistema de actuación, ámbito de planeamiento etc., así como las reservas necesarias para dotaciones, se establecen se establecen en los correspondientes capítulos de cada núcleo urbano de estas Ordenanzas.

Artículo 36 Normas de urbanización

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable no delimitado aplicará con carácter general lo dispuesto en el Título III de este Libro I.

CAPÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 37 Ámbito territorial

Constituyen el suelo no urbanizable, los terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, ambientales y culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; así como aquellos otros terrenos que el Plan considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Artículo 38 Áreas que comprende el suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable a efectos de las presentes ordenanzas, se divide en cinco áreas generales, diferenciadas entre ellas por las condiciones exigidas a fin de lograr los adecuados niveles de protección del medio físico y mantener las características ambientales mas acusadas.

Las áreas a que hace referencia el apartado a anterior se recogen en los planos números 28 (I-II-III) y son:

1º) AREAS O.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. Comprenden aquellos espacios singulares que requieren una total protección.

2º) AREAS 1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. Comprende las zonas de protección especial.

3º) AREAS 2.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. Comprende las zonas de protección en que se permiten determinadas actuaciones especificadas en las condiciones de uso del Título IV de este Libro I de Normas de Aplicación Especial en Suelo no Urbanizable.

4º) AREAS 3.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. Comprenden las zonas que se permiten actuaciones que implican volumen, clasificadas por las letras A, B, C, D, E, F, y G, en las condiciones de uso reguladas por el Título IV de este Libro I de normas de aplicación especial en suelo no urbanizable. Estas zonas se señalan en los Planos. Fotografías nº 31 y 38.*

5º) AREA 4.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. Comprende las áreas 1 y 2 en el entorno del Barranco del Portet, para la construcción y explotación de una Central Hidroeléctrica.

Artículo 39 Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en este Plan General estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras legislaciones:

1º) Estarán sujetos a las condiciones de uso, volumen, higiénicas y de protección, señaladas en estas Ordenanzas.

2º) En todo lo no previsto en estas Ordenanzas, se estará a lo señalado en la legislación urbanística y medio-ambiental.

TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONANTES DE LOS SERVICIOS URBANOS.

Artículo 40 Ámbito de aplicación

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de Ejecución, Estudios de Detalle y actuaciones urbanísticas que se redacten en cualquier núcleo urbano de Sallent de Gállego.

Artículo 41 Abastecimiento de agua

- La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será inferior a 150 litros por habitante y día.

- En zonas industriales se preverá una dotación de 20 m3 por hectárea y día. En zonas agropecuarias se preverá una dotación de 10 m3 por hectárea y día.

- La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

- Se efectuará la distribución de agua potable mediante la red general.

- El nivel piezométrico mínimo deberá proporcionar una carga de 10 metros sobre los puntos más altos de utilización, salvo casos excepcionales.

Artículo 42 Saneamiento

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será de 150 litros/hab/día y el debido a la recogida de pluviales, calculado para las precipitaciones máximas en la zona.

- Todas las conducciones serán subterráneas mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, a más de dos metros por debajo de la red de agua potable (si las condiciones del terreno lo permiten), y en todo caso a más de un metro.

- Ningún afluente podrá verter directamente a vaguada, arroyo o cauce público salvo autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro y previo tratamiento de depuración.

- Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm. y de hormigón armado para las secciones mayores. La sección mínima será de 20 mm. Se dispondrán pozos de registro visitables en los cambios de dirección o de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 m.

- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 3 m/sg.

- En el caso de proponerse como solución a la depuración de las aguas residuales, en actuaciones en suelo no urbanizable, según lo previsto en estas Ordenanzas, por su carácter aislado y excepcional, la de las fosas sépticas, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda ser contaminada por los afluentes de la fosa séptica o los pozos absorbentes correspondientes.

Artículo 43 Redes de suministro de energía eléctrica

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kwh por habitante, con un mínimo de 2,5 Kwh por vivienda. Las líneas de distribución para el alumbrado público y las correspondientes a uso doméstico, serán subterráneas, cuando su tendido sea definitivo.

- En el caso de nuevos trazados de líneas aéreas de alta tensión, éstas deberán discurrir fuera del perímetro urbano, y en todo caso se deberán cumplir la normativa de seguridad, respecto de las distancias de la edificación a los tendidos que en ningún caso serán inferiores a la que establezca la legislación sectorial correspondiente.

- Asimismo debe procurarse colocar en subterráneos las canalizaciones aéreas que actualmente atraviesen el casco urbano, de forma gradual y a la vez que se realice el proceso de urbanización.

- Los centros de transformación se dispondrán, bien en el interior de edificaciones de otro tipo, o bien en edificio propio, en cuyo caso deberá cuidarse expresamente el diseño del mismo.

Artículo 44 Alumbrado público

Los niveles mínimos de iluminación en las vías públicas serán los siguientes:

- Vías de tráfico rodado: 8 lux.
- Vías de tráfico peatonal: 5 lux.
- Cruces peligrosos: 15 lux.
- (recomendable hasta 15 lux.).

Artículo 45 Red viaria

El sistema viario que se proyecte tendrá que responder a las siguientes características:

- Se consideran vías principales las vías de penetración y tendrán un ancho mínimo de 7 m. de calzada y 1,5 m. de acera.

- Se consideran vías secundarias de circulación rodada, la red interior que tendrá una anchura de 4,60 m. de calzada y 1,20 m. de acera.

- En las zonas agropecuarias e industriales se procurará establecer el mínimo número de accesos directos a la carretera, quedando prohibidos éstos cuando sirvan únicamente a una parcela.

Artículo 46 Prevención de acumulación de nieve en vías públicas y pendientes máximas

Debido a las características climatológicas de la zona, con frecuentes nevadas en época invernal, se hace preciso prever las consecuencias de las mismas para el tráfico rodado y peatonal, y a tal efecto se disponen las siguientes normas:

1º) Las nuevas edificaciones y reformas de las existentes, se deberán situar de modo que la nieve caída y acumulada, no entorpezca el tráfico rodado y peatonal.

2º) Las pendientes máximas de las vías rodadas que se proyecten no excederán del 12%.

3º) Las vías peatonales que se proyecten en pendiente, no excederán del 10% y si esta pendiente es mayor se procederá a su escalonamiento.

4º) Igualmente se dispondrá de barandillas u otros medios que garanticen la seguridad de los viandantes.

Artículo 47 Pavimentación

- Las pavimentaciones serán normalmente de piedra (en losas, adoquines, encachado o canto rodado). En casos excepcionales podrán utilizarse el hormigón de canto rodado lavado o el hormigón asfáltico encuadrado en fajas de piedra.

- Las aceras se pavimentarán en piedra natural, en cachado de piedra o canto rodado lavado.

- En aquellas aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño se formará con los mismos materiales que en las aceras. La contrahuella máxima será de 15 cm. y la huella mínima de 35 cm.

Artículo 48 Estacionamientos

Se establecen los estacionamientos correspondientes contiguos a las edificaciones y al margen de las vías de circulación, o en el interior de las parcelas, en la proporción siguiente:

- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de vivienda.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de oficina o edificios públicos.
- 2 plazas de aparcamiento por cada siete productores en cada zona industrial o agropecuaria.

TÍTULO IV.- NORMAS DE APLICACION ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE USO en suelo no urbanizable.

Artículo 49 Usos y limitaciones

Se establecen los siguientes usos y limitaciones correspondientes a las distintas áreas, señaladas en los planos correspondientes y diferenciadas según su nivel de protección del medio físico.

Artículo 49.1 * 1. Usos permitidos en el Área 0. Suelo no urbanizable de especial protección

No se permitirá ningún uso que altere su actual configuración salvo los necesarios para el mantenimiento y mejora del destino actual de dichos terrenos por los Organismos a su cuidado (INAGA, Ayuntamiento, etc.,).

Artículo 49.2 * 2. Usos permitidos en el Área 1. Suelo no urbanizable de especial protección

Se permiten únicamente los usos que no alteren el medio físico, tales como el agro-forestal y ganadero que no impliquen el volumen, prohibiéndose las deforestaciones. Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción de refugios de montaña o bordas o de otras construcciones cuyo objetivo sea el de investigación científica o el de la propia protección del medio natural, siempre que ésta no implique deforestación, movimiento de tierras o cualquier otra degradación del medio ambiental, como su ubicación en crestas o puntos conflictivos para la preservación de las panorámicas de interés. En estos casos se exigirá plano detallado a la escala mínima 1:10.000 de su posible emplazamiento. Asimismo se acreditarán las debidas garantías de solución a la evacuación de basuras y del saneamiento mediante fosas sépticas (ver apartado «Usos permitidos en el Área 3, letra C). Queda prohibida la apertura de nuevas pistas o sendas que supongan obra, autorizándose solamente las obras destinadas al mantenimiento de las ya existentes.

Artículo 49.3 * 3. Usos permitidos en el Área 2. Suelo no urbanizable genérico

Se permiten solamente los siguientes usos:

Creación de sendas o caminos de a pié y la adecuación de rutas turísticas.

- Mejora de pistas existentes para vehículos de dos ejes.

- Creación de las pistas nuevas que se señalan en los planos correspondientes.

- Acampadas y merenderos que no precisen de volumen construible.

- Los mismos usos permitidos en el área 1.

Quedan expresamente prohibidos todo tipo de deforestaciones o cualquier otra agresión contra el medio físico.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que no implique residencia y que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Departamento de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 49.4 * 4. Usos permitidos en el Área 3 Suelo no urbanizable genérico

Comprende los usos que suponen alteración del medio físico que impliquen volumen edificable, sin que se permita, en ningún caso, la degradación del medio ambiental ni las actividades insalubres, nocivas o peligrosas.

Se permite la apertura de pistas para vehículos de 2 ejes, así como la creación de aparcamientos y los usos permitidos en las áreas 1 y 2.

Los usos de esta área se han clasificado, según sus características en los siguientes grupos, denominados por letras mayúsculas que constan en las áreas en que se permiten, dibujadas en los planos correspondientes significando la ausencia de dicha letra en algún área su expresa prohibición en ésta.

Son éstos:

- A. Comprende los siguientes usos:

Camping y Caravaning estables con sus correspondientes servicios.

Edificios de servicios tales como gasolineras, comercios y aduanas.

- B. Comprende el uso de esquí en lo referente a sus instalaciones y edificios de servicios.

- C. Comprende los siguientes usos:

Mesón, bar, restaurante.

Edificios destinados a instalaciones deportivas. En cuanto a ordenanzas, en toda el área territorial excepto en los lugares en que implique degradación ambiental, tales como crestas, collados, bosques (Areas 0 y 1).

- D. Comprende los siguientes usos:

Edificios de servicio tales como escuelas de verano, paradores nacionales, etc.

Instalaciones hoteleras.

- F. Comprende el uso de polígono ganadero (edificaciones agrícolas agrupadas).

- G. Comprende los siguientes usos:

Instalaciones industriales o mineras aisladas tales como fábrica de quesos, mataderos frigoríficos, aserradero, etc.

Instalaciones ganaderas aisladas.

Naves industriales.

- H. Comprende los usos relacionados con los servicios funerarios*

Artículo 50 Regulación del uso residencial de vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable

No se permite el uso residencial de vivienda unifamiliar en todo el suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, en todo el término municipal de Sallent de Gallego.

Artículo 51 Bandas de protección

En el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes bandas de protección a cada lado de los correspondientes elementos, en los que no se pueda realizar ninguna obra de edificación, salvo permiso específico de los Organismos competentes correspondientes:

- CARRETERA COMARCAL Y LOCAL 21 m. a eje.
- PISTA TRANSITABLE PARA VEHICULOS DE DOS EJES O PISTA FORESTAL 10 m. a eje.
- RIOS Y ARROYOS 10 m. a linde máx. avenida.
- LINEAS DE ALTA TENSION según legislación sectorial aplicable
- CAMINOS DE CABAÑERA CAÑADA REAL 50 m. total.
- VEREDA 25 m. total.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 52 Alineaciones, retranqueo y rasantes

Los límites de la edificación deberán retraerse al menos 5 m. de todos los linderos de la parcela donde se construya.

Las rasantes serán las naturales del terreno que vienen fijadas según las curvas de nivel de los planos correspondientes.

Artículo 53 Edificabilidad

Será la siguiente según los usos:

- Usos A, B: sin determinar
- Usos C, F y G: Ocupación máxima de la edificación del 30%.
- Usos D: Se permite una unidad de dicho uso en cada área 3 que lo permita.

Artículo 54 Parcela mínima

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

2. Las parcelas mínimas en el Suelo No Urbanizable serán, según los usos, los siguientes:

- Usos A, B, C, D, F y G: sin determinar.

Artículo 55 Número de plantas, altura máxima y altura máxima total

El número máximo de plantas y la altura máxima edificables sobre la rasante del terreno natural y en cada punto del mismo, según los usos son las siguientes:

- USO A:

N° DE PLANTAS: B.

ALTURA MAXIMA: 4,50m.

ALTURA MAX. TOTAL: 7,50 m.

- USO B y C:

N° DE PLANTAS: B + 1.

ALTURA MAXIMA: 7,00 m.

ALTURA MAX. TOTAL: 12,50 m.

- USO D:

N° DE PLANTAS: B + 2.

ALTURA MAXIMA: 10,00 m.

ALTURA MAX. TOTAL: 15,00 m.

- USO F y G:

N° DE PLANTAS: B.

ALTURA MAXIMA: 6,00 m.

ALTURA MAX. TOTAL: 13,50 m.

Artículo 56 Forma de medir las alturas máximas totales

La altura se medirá desde la rasante natural del terreno hasta la parte baja del último forjado horizontal, medida en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación.

La altura total se medirá igualmente desde la rasante natural del terreno hasta el punto más alto de la cubierta, medida en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación.

Artículo 57 Alturas mínimas de plantas

Las alturas mínimas de las plantas bajas y de las plantas alzadas será respectivamente de 2,80m. y de 2,50 metros.

Artículo 58 Construcciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima edificable, no se permitirán ningún tipo de áticos o buhardillas. Únicamente se autorizara la construcción de la cubierta, chimeneas, depósito de agua, salas o cuartos de instalaciones, antenas de TV y pararrayos, todo ello integrado en la composición del edificio.

Se permitirá en cada una de las actuaciones que se proyecten en los diferentes usos, la elevación por encima de la altura máxima de un único elemento volumétrico singular una planta más de lo permitido y con una dimensión cuadrangular cuyo lado será como máximo 1/3 de la altura permitida.

La existencia o proyecto autorizado de algún otro elemento singular de estas características (Torres campanarios de Iglesias, etc.) en una distancia inferior a 250 m. excluiría toda autorización de construcción por encima de la altura máxima permitida, salvo las señaladas en el apartado 1° de este Artículo.

Artículo 59 Vuelos

Se permiten vuelos en el total de la superficie de la fachada.

La longitud máxima del vuelo será de 0,60 m., a medir de la línea de fachada.

Los cuerpos volados deberán ser acristalados en un mínimo del 50% de su superficie a fachada.

4. La altura mínima del arranque del vuelo será de 3,00 m. sobre la cota del terreno.

CAPÍTULO III. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 60 Condiciones de la edificación

En la edificación de uso residencial serán de aplicación las normas sobre condiciones de dimensiones mínimas, ventilación, iluminación, retretes, escaleras y patios recogidas en las Ordenanzas para Suelo Urbano.

En la edificación de uso no residencial serán de aplicación las normas de los respectivos Organismos de los que dependan.

Artículo 61 Abastecimiento de agua

Podrán permitirse captaciones propias, previa concesión del organismo de cuenca, siempre que se garantice y justifique la posibilidad de suministro de caudal necesario y su calidad. Para vivienda ese caudal no será inferior a 150 litros por persona y día sin incluir el agua de riego necesaria.

Los análisis que aseguren la potabilidad de ajustarán a lo establecido en la legislación aplicable y en cualquier caso el análisis bacteriológico, no acusará el contenido de gérmenes patógenos.

Artículo 62 Evacuación de aguas

No se permite el vertido de aguas residuales o negras sin su previa depuración y autorización del organismo de cuenca.

El sistema de depuración evitará el vertido de productos químicos u orgánicos que por su toxicidad, composición química o bacteriológica, puedan contaminar las aguas.

No se permite el vertido de materias sólidas no degradables de basuras.

Es absolutamente obligatorio efectuar las labores de conservación y limpieza preceptivas en las estaciones depuradoras.

Podrán autorizarse la utilización de las fosas sépticas siempre que se garantice mediante el oportuno informe y proyecto técnico, la imposibilidad de contaminación de las aguas subterráneas.

El Ayuntamiento ejercerá las labores de inspección.

Artículo 63 Basuras

Se prohíbe el vertido en vertederos incontrolados o cauces de agua. Cualquier refugio, acampada, camping, caravaning o similar, estará obligado a verter las basuras que produzcan de forma controlada mediante capas alternas de basuras y tierra o bien a transportarlas, a su cargo, al vertedero municipal.

Artículo 64 Locales destinados a industria

Los locales destinados a industria además de cumplir con lo señalado en la normativa de la Consejería de Industria, y con la reglamentación laboral, deberán tener como mínimo, una superficie de 2 m2 y un volumen de 5 m3 por puesto de trabajo. Asimismo deberán estar dotados de un aseo al menos.

Artículo 65 Locales destinados a explotación ganadera

Los locales destinados a este uso cumplirán en lo referente a emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias las normas de las directrices sectoriales parciales de explotaciones ganaderas.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION.

Artículo 66 Composición

Artículo 66.1 Volúmenes

Se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas y de protección para el suelo urbano y urbanizable.

Con referencia a los tamaños máximos y mínimos de los volúmenes, en el suelo no urbanizable y según los usos serán los siguientes:

- USOS A, y C.:
MINIMO: 5 x 5 m.
MAXIMO: 15 x 15 m.
- USOS B, F y G:
MINIMO: 7,5 x 7,5 m.
MAXIMO: 20 x 20m.
- USOS D:
MINIMO: 10 x 10 m.
MAXIMO: 30 x 30 m.

El volumen máximo permitido para la construcción de naves ganaderas queda fijado en 20 x 35 (700 m2).*, no afectando al resto de usos pertenecientes al Grupo G ni a los incluidos en el uso C.

Artículo 66.2 Fachadas y cubiertas

Se está a lo dispuesto en las condiciones estéticas y de protección para el suelo urbano y urbanizable no delimitado.

Artículo 67 Materiales

Artículo 67.1 Fachadas y cubiertas

Se estará a los dispuesto con carácter general en las condiciones estéticas y de protección para el suelo urbano y urbanizable.

Los materiales de fachadas y cubiertas permitidos en el suelo no urbanizable según los usos se expresan desglosados en los siguientes cuadros:

Materiales permitidos en Fachadas
- Piedra natural del país.
USO A: SI.
USO B: SI.
USO C: SI.
USO D: SI.
USO F: SI.
USO G: SI.
- Fábrica de bloque de hormigón en colores grises u ocres.
USO A: NO.
USO B: NO.
USO C: NO.
USO D: NO.
USO F: SI.
USO G: SI.
- Hormigón visto liso o abujardado.
USO A: SI.
USO B: SI.
USO C: SI.
USO D: SI.
USO F: SI.
USO G: SI.
- Revocos y enfoscados en colores blancos, ocres terrosos en texturas lisas.
USO A: SI.
USO B: SI.
USO C: SI.
USO D: SI.
USO F: NO.
USO G: NO.
- Maderas en tonos oscuros.
USO A: SI.
USO B: SI.
USO C: SI.
USO D: SI.
USO F: NO.
USO G: NO.
- Chapas metálicas en tonos oscuros y mates.
USO A: NO.
USO B: SI.
USO C: NO.
USO D: NO.
USO F: NO.
USO G: SI.
(1) La proporción mínima será del 50% de la superficie de fachadas.
(2) La proporción máxima será del 50% de la superficie de fachadas.
Materiales permitidos En Cubiertas.
- Fibrocemento en color negro.
USO A: SI.
USO B: SI.
USO C: NO.
USO D: NO.
USO F: SI.
USO G: SI.
- Pizarra.
USO A: SI.
USO B: SI.
USO C: SI.
USO D: SI.
USO F: SI.
USO G: SI.
- Chapa metálica en colores oscuros y mates.
USO A: SI.
USO B: SI.
USO C: SI.
USO D: NO.
USO F: NO.
USO G: SI.

Artículo 67.2 Carpinterías, cerrajerias, canalones, defensas de nieve, elementos complementarios

Se estará a lo dispuesto para el suelo urbano y suelo urbanizable, con la sola excepción de la prohibición de todo tipo de vallas macizas en el uso F (polígono ganadero).

Artículo 68 Espacios libres, carteles publicitarios, tendidos inspección de obras, elementos ocultos

Se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas y de protección para el suelo urbano y urbanizable.

LIBRO II.- NUCLEO DE SALLENT DE GALLEGO

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACION GENERICA EN SUELO URBANO DE SALLENT

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE USO EN SUELO URBANO DE SALLENT

Artículo 69 Usos permitidos y limitaciones

Se establecen para todo el suelo urbano las calificaciones señaladas en los planos correspondientes y cuyas condiciones particulares de ordenación, uso, edificabilidad, estética, de protección etc., se especifican cada uno de ellos en el Titulo II de este mismo libro.

Los distintos usos y tipos de ordenación previstos en el suelo urbano son los siguientes:

- Residencial Casco Antiguo.
- Residencial Multifamiliar (Densidad Alta).
- Residencial Multifamiliar (Densidad Media).
- Residencial Unifamiliar (Agrupada).
- Residencial Unifamiliar (Aislada).
- Residencial Conservación Tipológica
- Uso Terciario Específico.
- Uso Ganadero Específico.
- Uso Industrial Especifico
- Dotaciones Comunitarias.
- Equipamiento Especial.
- Espacios libres.
- Sistema Viario.
- Infraestructuras Básicas.

Con carácter general en todas las zonas de suelo urbano la reserva de las plantas bajas con destino a usos comerciales computará a efectos de cálculo de aprovechamiento al 50%

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO URBANO DE SALLENT

Artículo 70 Alineaciones

Las nuevas edificaciones o reformas que se proyecten no sobrepasaran las alineaciones oficiales que figuran en los planos.

Artículo 71 Retranqueos

No se permitirán retranqueos respecto a las alineaciones cuando del emplazamiento propuesto para el nuevo edificio, se desprende la aparición de medianeras en mal estado al descubierto en las edificaciones ya existentes.

Se permitirán por el contrario siempre que las medianeras que resultasen, de la nueva edificación y de la existente, reciban el mismo tratamiento que las fachadas respectivas.

En ningún caso la adopción de retranqueos será motivo de compensación de mayor volumen de la edificación.

Artículo 72 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.

Artículo 73 Altura y volumetría máxima edificable

Las alturas y volúmenes de las edificaciones existentes se consolidan en su estado actual, por lo que aquellas que sobrepasen los parámetros volumétricos contenidos en el presente Plan no se considerarán fuera de ordenación a los efectos previstos en el Artículo 8 de estas Ordenanzas. Se permitirán, por tanto, obras de consolidación, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero no de aquellas que signifiquen un aumento de volumen en contra de los parámetros de este Plan.

El número máximo de plantas y las alturas máximas edificables se señalan en el Título II, para cada tipo de ordenación y usos permitidos.

Con carácter general en todas las zonas de suelo urbano la reserva de las plantas bajas con destino a usos comerciales computará a efectos dé calculo del aprovechamiento al 50%

Artículo 74 Forma de medir las alturas máximas y totales

La altura máxima se medirá desde la rasante del vial o espacio libre, al que de frente la edificación, señalada en el Plan General o planeamiento derivado de las mismas, medida en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación, hasta la línea ficticia de cornisa.

La altura total se medirá, siguiendo los mismos criterios que en el apartado anterior, hasta el punto más alto de la cubierta.

Artículo 75 Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima únicamente se permitirá el espacio de aprovechamiento de cubierta (en los casos en que éste se admita en la presente normativa), los faldones de la cubierta, chimeneas, cuartos de instalaciones, antenas y pararrayos. Todo ello integrado en las cubiertas y composición general del edificio. El espacio de aprovechamiento de cubierta, en el caso en que esté permitido para el uso residencial se limitará un máximo de dos plantas, contabilizando cada una de ellas a efectos de edificabilidad como el 50% de la inmediatamente inferior.

Artículo 76 Alturas máximas y mínimas

Serán las siguientes según los usos:

- P. Baja:

VIVIENDA Max.: 3,50.
VIVIENDA Min.: 2,50.
ALMACEN Max.: 4,00.
COMERCIO Min.: 2,80.
GARAJE (1) Max.: 4,00.
GARAJE (1) Min.: 2,20.
(1) Garajes al servicio de la vivienda.

- P. Alzada:

VIVIENDA Max.: 3,20.
VIVIENDA Min.: 2,50.

- P. Bajo Cubie: VIVIENDA Min.: 2,20.

En todo el núcleo de Sallent la altura libre mínima de la planta baja de las edificaciones destinadas a uso comercial o de artesanía será de 2,50 m. para aquellos usos que no precisen licencia de actividad clasificada y de 2,80 m. para aquellos usos que sí precisen de dicha tramitación.

Artículo 77 Vuelos

Se permiten vuelos en el total de la fachada En el caso de edificios con medianera común el vuelo se separará del medianil 1 m.

El vuelo máximo permitido es:

- En calles menores de 4 m.: No se permite.
- En calles de ancho 4 m. y 6 m.: 0,40 m.
- En calles de ancho 6 m. : 0,60 m.

Los cuerpos volados deberán ser acristalados en un mínimo del 50% de su superficie de fachada.

La altura mínima de la parte inferior del forjado del vuelo será de 3,50 m. sobre la rasante de la calle o espacio libre.

CAPÍTULO III. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS EN SUELO URBANO DE SALLENT

Artículo 78 Condiciones de la vivienda

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, aún dotándolos de patio inglés.

Toda vivienda o apartamento tendrá 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 2,80 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 m.

Además de la condición anterior, toda pieza vividera (dormitorio, cocina), deberá cumplir que sus luces rectas y normales al hueco de la misma, procederán de un espacio libre, dentro de la misma parcela, en el que pueda inscribirse un circulo cuyo diámetro sea superior a 1/3 la altura máxima edificada, y en todo caso superior a 9 m2 de superficie y lado mínimo de 3 m.

Toda vivienda contará como mínimo con las piezas siguientes: cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y una aseo con retrete, lavabo y ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde el pasillo o distribuidor.

Artículo 79 Dimensiones mínimas en viviendas y apartamentos

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 éstas en función de la superficie construida disponible según el cuadro adjunto.

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 referida en el cuadro.

Superficie construida disponible (m²)	Número máximo de viviendas	Suprerficie útil promedio mínima (m²)
Menos de 96	1	
Desde 96 hasta 120	2	40,00
Desde 120 hasta 188	2	50,00
Desde 189 hasta 263	3	52,50
Desde 264 hasta 344	4	55,00
Desde 345 hasta 431	5	57,50
Desde 432 hasta 524	6	60,00
Desde 525 hasta 623	7	62,50
Mas de 624	El resultado de dividir por 78 la superficie construida despreciando los decimales	65,00

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 permitirá 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 idéntico al número de garajes construidos.

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

Las superficies útiles mínimas de las distintas piezas de las viviendas serán:

- Dormitorio de una cama 6 m.
- Dormitorio de dos camas 10 m.
- Comedor o cuarto de estar 14 m.
- Cocina 5 m.
- Cocina-Comedor 14 m.
- Aseo 1,50 m.
- Ancho pasillo 0,90 m.

Artículo 80 Ventilación

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activa prolongada hasta la cubierta en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos.

De la misma forma será preciso resolver la ventilación de los baños y aseos interiores.

Artículo 81 Iluminación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas, no será inferior a 1/10 de su superficie útil. La superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/2 la de iluminación.

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces.

Artículo 82 Retretes y aseos

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los aseos y baños irán revestidos de material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,4 m. En la zona de ducha esta altura será de 1,95 m.

El acceso directo no se permite desde comedores, cocinas ni dormitorios, salvo que existan dos aseos, en cuyo caso uno podrá tener acceso por un dormitorio.

Artículo 83 Escaleras

Únicamente se permiten escaleras interiores de acceso a las viviendas en las edificaciones unifamiliares.

En las edificaciones de vivienda colectiva las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa desde el exterior en todas las plantas, con una superficie mínima de iluminación de 0,50 m2, pudiéndose autorizar escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios siempre que el ojo de la escalera tenga una superficie en planta de 1/3 de la caja de escalera y los lucernarios 1/2 de la misma superficie.

Únicamente se permiten escaleras compensadas en el interior de las viviendas.

En viviendas colectivas:

- Altura máxima de tabicas 18,50 cm.
- Ancho mínimo de huella 28 cm.
- Longitud mínima de peldaño 90 cm.
- Número máximo de peldaños en un tramo 16.
- Ancho mínimo entre paramentos:
- Escalera de 2 tramadas 2,00 m.
- Escalera de 1 tramada 1,20 m.

Artículo 84 Altura de pisos

La altura mínima de todas las habitaciones no será inferior a 2,50 mts., pudiendo rebajarse esta altura por medio de dobles techos hasta 2,20 mts. Será de aplicación también para las edificaciones existentes que se reformen, sin que la reforma afecte a la estructura.

Artículo 85 Patios interiores

Quedan prohibidos los patios interiores de parcela.

Se admite la apertura de luces a espacios que cumplan las condiciones especificadas en el apartado 3 del Artículo 78 siempre que éstas se conformen como la superficie restante de la parcela, al ocupar ésta por la edificación, sin que se permita que queden totalmente rodeados por edificación de la propia parcela.

Artículo 86 Basuras

No se permite verter basuras en ningún punto del suelo urbano, ni a la red de alcantarillado.

Artículo 87 Saneamiento espacios libres

Los espacios de parcelas que queden libres de edificación deberán disponer de los elementos necesarios, que garanticen su salubridad, no permitiéndose acumulaciones de escombros, desechos, ni materiales susceptibles de putrefacción.

Artículo 88 Locales destinados a industria

Los locales destinados a industria además de cumplir con lo señalado en la Normativa del Ministerio de Industria, y reglamentación laboral, deberán de tener como mínimo, una superficie de 2 m2. por puesto de trabajo y un volumen de 5 m3. por puesto de trabajo. Así mismo deberán de estar dotados de un aseo al menos.

Artículo 89 Locales destinados a usos de acceso público (Comercio, espectáculos, etc.)

Estos locales estarán dotados de servicios sanitarios dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde los mismos, sin que exista un paso o local interpuesto que podrá utilizarse para la colocación de lavabos.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION EN SUELO URBANO DE SALLENT

Artículo 90 Composición

Artículo 90.1 Volúmenes

A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:

- Edificios de uso residencial:

Longitud máxima de fachada: veintidós (22) metros.

Anchura máxima: catorce (14) metros.

- Edificios de uso hotelero:

Longitud máxima de fachada: Treinta y seis (36) metros.

Anchura máxima: dieciséis (16) metros.

- Edificios dotacionales, de servicios de infraestructuras, de uso industrial o ganadero:

Sin limitación, siempre que por su programa o características específicas queden justificadas dimensiones mayores de las contempladas en el apartado anterior.

A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta las características singulares de su entorno, prestando la principal atención a su integración en éste. Se adoptará por lo general la proporción rectangular y con una volumetría sencilla y rotunda, prohibiéndose seriaciones y volúmenes reiterados.

Artículo 90.2 Fachadas

El criterio general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos salvo que se demuestre que el diseño relacione coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.

- Las plantas bajas se consideran parte inseparable de la fachada. Cuando sean comerciales se recomienda que no sean diáfanas sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

Artículo 90.3 Cubiertas

La cubrición de los edificios será mediante tejados con pendientes mínimas del 75 por ciento, y máxima del 110 por ciento, rematados con cornisa o alero.

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.

Tanto en los casos en que se permita el aprovechamiento de cubierta para el uso residencial como para aquellos en que no se admita, se regulan las dimensiones de los huecos y lucanas que se localicen en los faldones de cubierta. En ningún caso podrán abrirse lucanas en la cubierta correspondientes a un segundo nivel de aprovechamiento bajo la misma.

a) Se permitirán ventanas situadas en el mismo plano de los faldones, ocupando un porcentaje máximo del 20% en cada uno de ellos.

b) Se permitirán además volúmenes salientes sobre dicho plano (lucanas), que atenderán a la tipología tradicional. En caso de de plantearse dos plantas de aprovechamiento bajo cubierta sólo se permitirán en la planta inferior.

c) Estos volúmenes serán pequeños, de tal forma que la superficie máxima de su proyección sobre un plano paralelo a la fachada sea de 2,50 m2, ocupando la superficie opaca un máximo del 40% de la misma, correspondiendo el resto al hueco de iluminación o ventilación. La separación entre dos lucanas medida paralelamente a la línea, de fachada será de 3,00 m.

d) La suma de la superficie en planta del volumen saliente de las lucanas y de las ventanas situadas en el plano de los faldones no superará el 20% del total de la superficie en planta, del total de la cubierta.

e) En edificios que no agoten el número de plantas y que mantengan la altura máxima y total permitida correspondientes a ese número de plantas, podrán interrumpir los aleros con la aparición de huecos a modo de las «porteras» tradicionales. En caso de agotar las alturas y el número de plantas permitidas, deberían ser corridas en su totalidad, apareciendo entonces las lucanas por encima del faldón de cubierta.

Las «porteras» sólo se admiten en el caso descrito en el párrafo anterior y con las siguientes condiciones:

1º) Se permiten solo en la calificación Residencial Casco Antiguo.

2º) Se permite solo una por edificio, es decir, solo una en toda la edificación que se construye en una parcela

3º) La superficie de la proyección de la parte de portera que se ubique sobre el alero sobre un plano paralelo a fachada, será, como máximo de 3,00 m2, predominando la dimensión vertical en la forma expuesta en el gráfico anexo. (La altura será igual o mayor que la base multiplicada por 1,20.).

Artículo 91 Materiales

Artículo 91.1 Fachadas

Será obligatoria la utilización de mampostería del país como material de fachada.

Se entiende como mampostería del país aquella que responde a los aparejos tradicionales con empleo de piedras de similar tamaño, predominio de las líneas horizontales y uso de morteros bastardos o, al menos, entonados con el color de la piedra.

Con el fin de comprobar la coincidencia de la solución de la mampostería a utilizar con la propuesta por este Plan, el promotor comunicará -con la antelación suficiente de forma que no se dificulte la ejecución de la obra, al Ayuntamiento, la existencia de una muestra de 1,00 m2 de dicha mampostería. El comienzo de los cerramientos de fachada estará sujeto a que, por el técnico municipal, se dé el visto bueno a dicha muestra.

Las fachadas secundarias, medianerías vistas y patios abiertos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Artículo 91.2 Cubiertas

El único material permitido en el suelo urbano será el de pizarra.

Artículo 91.3 Carpinterías

En general las carpinterías exteriores serán de madera, pudiéndose admitir también las metálicas pintadas o de aluminio anodizado, de color oscuro siempre que por la magnitud de cerco y bastidor armonicen con la tradicional de la zona.

Artículo 91.4 Cerrajerías

Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro o hacia fuera o combinadamente.

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

El acabado será en colores oscuros terminación mate.

Se prohíben los balcones o antepechos en los que se utilizan la armadura metálica conjugada con cristal u otros materiales vítreos, opalinos, etc.

No se admiten balcones de cerrajería con incorporación de jardinería y otros elementos caprichosos.

Artículo 91.5 Canalones

Todas las edificaciones deberán disponer de canalón volado a la manera tradicional para la recogida de aguas pluviales de cubierta, que serán conducidas hasta la red de vertido.

No se permite el canalón oculto ni su situación en segundo plano.

Artículo 91.6 Defensas de nieve

Será obligatorio colocar en las cubiertas que viertan a una vía pública, disponer de elementos metálicos que eviten la caída de placas de hielo o nieve acumulada.

Artículo 91.7 Elementos complementarios

Se prohíben todo tipo de vallas o muros macizos en todas las zonas.

En chimeneas, tragaluces, etc., se recomiendan las soluciones tradicionales del lugar.

Artículo 92 Espacios libres, carteles publicitarios, tendido de líneas, etc.

93.1 Se cuidará del ornato y limpieza de todos los espacios libres.

93.2 Quedan especialmente prohibidas las talas no controladas de árboles, y los vertidos de escombros.

93.3 No se permitirán la colocación de carteleras publicitarias exentas.

TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS DISTINTOS USOS O TIPOS DE ORDENACION PREVISTOS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

Sección 1º. Definiciones

Artículo 93 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.

Artículo 94 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 presente Texto Refundido.

Artículo 95 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.

Artículo 96 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.

Artículo 97 Retranqueo

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

Artículo 98 Patios de parcela

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

Artículo 99 Rasantes oficiales

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

Artículo 100 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.

Artículo 101 Altura de edificación

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

Artículo 102 Altura de plantas

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

Artículo 103 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.

Artículo 104 Planta superior

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

Artículo 105 Planta bajo cubierta

Se entiende como planta bajo cubierta 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.

Artículo 106 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.

Artículo 107 Planta sótano

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

Artículo 108 Cuerpo saliente

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

Artículo 109 Elemento saliente

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

Artículo 110 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.

Sección 2º. Condiciones de uso del suelo

Artículo 111 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.

Artículo 111.1 Clases de usos por su idoneidad.

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

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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 el actual PGOU, los usos anteriores que se clasifican en:

1º) Uso consolidado. Se denomina uso consolidado a la actividad existente compatible con las previsiones de estas Ordenanzas.

2º) 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.

3º) 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.

Artículo 112 Clasificación de usos según su finalidad

1º) 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 del PGOU 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.

2º) 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.

3º) 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.

4º) 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 los establecido para el uso industrial.

5º) 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.

6º) 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.

7º) 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.

8º) 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 Caperán'

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.

9º) 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.

Artículo 113 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.

Sección 3º. 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 atendrá además a las características específicas definidas en las Unidades Morfológicas y Zonas de Interés Paisajístico contenidas en el presente Capítulo.

Sección 4º. Condiciones generales de edificación

Artículo 114 Requisitos de parcela, posición y ocupación

Artículo 114.1 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 se exigen en este Capítulo.

Artículo 114.2 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 definitoria 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.

Artículo 114.3 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 edifico. 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 afectara a esa parte, que habrá de ser eliminada en caso de trabajos de rehabilitación del edificio.

Artículo 114.4 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.

Artículo 114.5 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.

Artículo 114.6 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.

Artículo 115 Requisitos de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 115.1 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 definidas 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.

Artículo 115.2 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 calculara 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.

Artículo 115.3 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 cumbrera: 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.

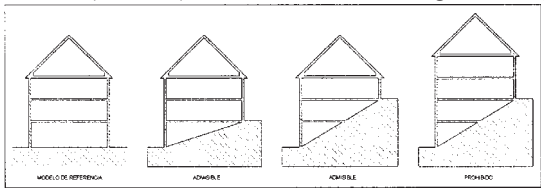
BC: bajocubierta. Solo se admite una planta en bajocubierta, salvo que los espacios resulten ligados a la vivienda de planta inferior, pero nunca como vivienda independiente.

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

Artículo 115.4 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). Estas condiciones se recogen en la siguiente figura.



Las alturas de cumbrera 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.

Artículo 116 Requisitos de volumen y forma

Artículo 116.1 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 posible cuerpos salientes o volúmenes adosados. Serán volúmenes rectangulares, unitarios o por yuxtaposición, salvo aquellas formas determinadas por la parcela.

Artículo 116.2 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.

Artículo 116.3 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 cumbrera. No se permiten faldones verticales. Todos ellos se rematarán mediante alero de vuelo adecuado, según se recogen en la figura 2.

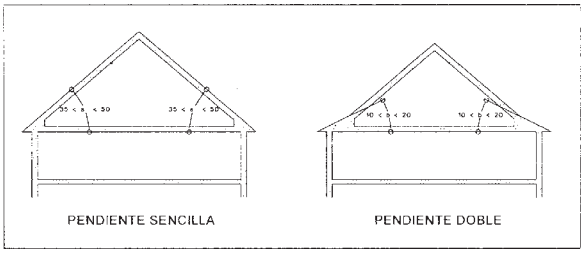


Figura 2.

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

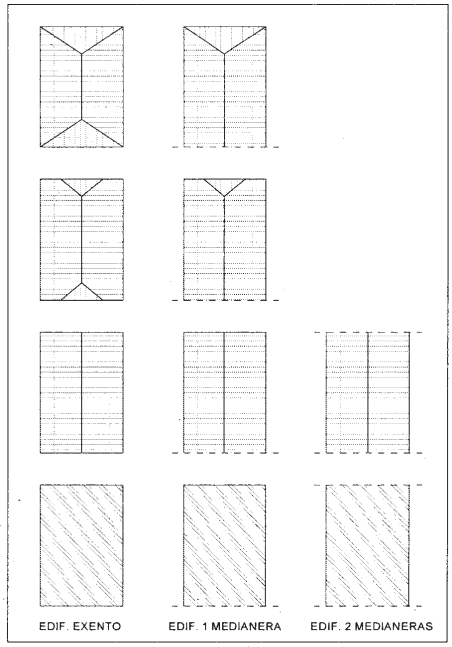


Figura 3.

Los espacios de bajocubierta se limitarán a una única planta y podrán iluminarse 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.

Artículo 116.4 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 cumbrera 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 cumbrera 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.

Artículo 116.5 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 metrosEspacio libre privado	0.601.00

- Cuerpos volados. Se entiende pos 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 metrosEspacio libre privado	0.801.00

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 interrumpan 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.

Artículo 117Requisitos de calidad e higiene

Artículo 117.1Condiciones de vivienda

Serán de aplicación todos los requerimientos recogidos en el Artículo 84 de las presentes Normas. 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 tengas 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 vividera de las viviendas, no será inferior a 1/10 de su superficie útil. De esta superficie, servirá para iluminación 2/3 de la misma.

Artículo 117.2Condiciones de locales

Con carácter general se aplicarán las mismas exigencias recogidas en el presente Título 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.

Artículo 118Requisitos de adecuación material

Artículo 118.1Fachadas

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 recercarán 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.

Artículo 118.2Cubiertas

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.

Artículo 118.3Carpinterías

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 veteado. 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.

Artículo 118.4Dispositivos 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.

Artículo 118.5Cerrajerías

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.

Artículo 118.6Canalones 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 realizaran 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 «uñas», que sujetan eficazmente la nieve en el mismo.

Artículo 118.7Elementos complementarios y cierres de finca

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.

Artículo 118.8Protección de arbolado urbano

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

Sección 5º.Normativa para las unidades morfológicas y los espacios libres

Artículo 119Existencia 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).

Artículo 120Desarrollo 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 a continuación.

Artículo 120.1U.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.

Artículo 120.2U.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.

Artículo 120.3U.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.

Artículo 120.4U.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.

Artículo 121Espacios 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.

Artículo 121.1E.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. En la 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 regirá por estos parámetros:

Número máximo de plantas 83899, zonas C y D del anexo de compensaciones, edificable junto al muro o tapiaB+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 83907: 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, pera evitar un mayor impacto visual, y las ventanas tendrán una dimensión tradicional, con su recercado.

Artículo 121.2E.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.

Artículo 121.3E.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.

Art 121.4. 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.

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.

Artículo 122Usos permitidos

En las zonas así delimitadas en los planos de usos del suelo, se permiten los siguientes:

-Residencial: en edificación colectiva.

-Comercial: en plantas bajas.

-Administrativo: en plantas bajas.

-Aparcamientos: en plantas bajas, semisótanos.

-Hotelero: sin limitaciones.

-Cultural, religioso, sanitario, etc: sin limitaciones.

Artículo 123Tipo de ordenación

El tipo de ordenación previsto para estas áreas es de edificación colectiva con las limitaciones de tamaño y volumetría señaladas en las condiciones estéticas y de protección.

En los casos en los que el terreno esté en desnivel, se permitirá el escalonamiento de la edificación que se procurará por su disposición y composición de volúmenes se adapte al tipo de construcciones rotundas y sencillas de los núcleos tradicionales.

Quedan expresamente prohibidos los patios interiores de parcela.

Artículo 124Condiciones de volumen

Artículo 124.1Alineaciones

Son las especificadas en los planos a escala 1/1000 e indican el límite de las parcelas que atienden a este tipo de ordenación. La edificación, sin embargo, puede o debe, en su caso, retranquearse de dichos límites. Estas alineaciones, en las áreas que deben ser desarrolladas por planeamiento derivado, quedarán definitivamente fijadas con la aprobación del mismo.

Artículo 124.2Alturas

-N° máximo de plantas: Baja + 3 + Aprovechamiento de cubierta.

-Altura mínima: 6,50 m. correspondiente a B + 1.

-Altura máxima: 12,50 m.

-Altura total: 17,50 m.

Artículo 124.3Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas, como para aquellas del Suelo Urbano no sujetas a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m2/m2.

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación de la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

Artículo 124.4Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halle sujeto a planeamiento derivado queda fijada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. Para las parcelas en suelo urbano a las que les corresponde la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho; planeamiento, la ocupación máxima será del 70% de la superficie neta de la parcela.

Artículo 124.5Retranqueos

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los lindes de la parcela con predios vecinos y de 5 m. entre edificios situados en la misma parcela. No se fija ningún retranqueo respecto a los linderos de la parcela con el viario o con los espacios libres.

Artículo 125Condiciones estéticas y de protección

Se estará a lo dispuesto con carácter general para todo el suelo urbano.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA.

Artículo 126Usos permitidos

Se admiten los mismos usos enumerados en el Artículo 122 para la ordenación en Uso Residencial Multifamiliar (Densidad Alta).

Artículo 127 ondiciones de volumen

Artículo 127.1 Alineaciones

Son las especificadas en los planos a escala 1/1000, e indican el límite de las parcelas que atienden a este tipo de ordenación. La edificación, sin embargo puede o debe, en su caso, retranquearse de dichos límites.

Estas alineaciones, en las áreas que deban desarrollarse por planeamiento derivado, quedarán definitivamente fijadas en la aprobación del mismo.

Artículo 127.2 Alturas

-N° máximo de plantas: Baja + 2 + aprovech. cubierta.

-Altura mínima: 5,60 m. correspondiente a B + 1.

-Altura máxima : 9,60 metros.

-Altura total: 14,60 m.

Artículo 127.3 Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas como aquellas del suelo urbano no sujetas a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m2/m2. Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación a la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

Artículo 127.4 Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halle sujeto a planeamiento derivado queda fijada, en su caso, en la ficha del área de planeamiento derivado correspondiente.

Para las parcelas en Suelo Urbano a las que les corresponda la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho planeamiento, la ocupación máxima será del 75% de la superficie neta de la parcela.

Artículo 127.5 Retranqueos

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los linderos de la parcela con los predios vecinos y de 4 m. entre edificios situados en la misma parcela.

No se fija ningún retranqueo respecto a los linderos de la misma parcela con el viario o los espacios libres.

Artículo 128Condiciones estéticas y de protección

Se estará a lo dispuesto con carácter general para el Suelo Urbano.

CAPÍTULO IV. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Artículo 129Usos permitidos

En las zonas así delimitadas en los planos de usos del suelo se permiten los siguientes:

-Residencial: Vivienda unifamiliar aislada y agrupada. Se admiten hasta 2 viviendas por portal.

-Comercial: pequeño comercio, bar, etc, en planta baja.

-Aparcamiento: En plantas bajas, semisótanos y sótanos al servicio de la edificación.

Artículo 130Tipo de ordenación

En estas zonas se desarrollara una ordenación basada en las tipologías de agrupación de unidades uní o bifamiliares; en línea, en torno a un espacio común abierto. Dicha ordenación atenderá a las condiciones especificadas en el Artículo 90.1 de estas ordenanzas. Se admite la edificación unifamiliar o bifamiliar aislada.

Artículo 131Condiciones de volumen

Artículo 131.1Alineaciones

Son las especificadas en los planos a escala 1/1000, e indican el límite de las parcelas que atienden a este tipo de ordenación. Estas alineaciones, en las áreas que deban ser desarrolladas por planeamiento derivado, quedan definitivamente fijadas con la aprobación del mismo.

Artículo 131.2Alturas

-N° máximo de plantas: Baja + 1 + aprovech. cubierta.

-Altura máxima: 7,50 m.

-Altura total: 13,00 m.

Artículo 131.3Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas como para aquellas del suelo urbano no sujetos a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 1,50 m2/m2.

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación a la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas. La parcela mínima, aplicable tanto a la edificación uní o bifamiliar, será de 150 m2.

Artículo 131.4Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halla sujeto a planeamiento derivado queda fijada en las presentes ordenanzas. Para las parcelas en suelo urbano a las que les corresponde la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho planeamiento, la ocupación máxima será del 60% sobre la superficie neta de la parcela.

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a todos los lindes de la parcela, y de 4 m. entre edificios situados en la misma parcela.

Artículo 132Condiciones estéticas y de protección

Además de lo señalado con carácter general para todo el Suelo Urbano estará a lo indicado en estas Ordenanzas.

CAPÍTULO V. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 133Usos permitidos

Para las zonas así señaladas en los planos de usos del suelo, el único uso permitido es el de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 134Condiciones de volumen

-Parcela mínima: 500 m2

-N° plantas: Baja + 1 + Aprovech. cubierta.

-Altura máxima: 6,50 m.

-Altura Total: 11,50 m.

-Ocupación máxima: 30% de la parcela neta.

-Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2 sobre parcela neta.

-Retranqueos mínimos: 3 m. a todos los linderos.

Artículo 135Condiciones estéticas y de protección

En estas zonas la composición volumétrica se ajustará al carácter tradicional de estos núcleos: volúmenes netos y rotundos, sin salientes ni quiebros injustificados. En cuanto a sus dimensiones máximas y mínimas. materiales etc., se estará a lo dispuesto con carácter general para el suelo urbano

CAPÍTULO VI. USO RESIDENCIAL CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

Artículo 136Condiciones de la zona de conservación tipológica

Esta zona comprende un área de suelo urbano consolidado de muy baja densidad y alto valor paisajístico. Se mantendrá la estructura parcelaria existente y el número de viviendas, si bien se permite la ampliación de las mismas hasta un treinta (30%) por ciento del volumen. Se respetará la ordenación de jardinería y arbolado existentes.

CAPÍTULO VII. USO TERCIARIO ESPECÍFICO

Artículo 137Condiciones de la zona de uso terciario específico

Se prevé esta calificación en la nueva zona de desarrollo comercial situada en la frontera de El Portalet.

Artículo 138Usos permitidos

-Uso comercial y Administrativo: en todas las plantas.

-Uso Industrial y Almacenes: en todas las plantas con las siguientes limitaciones:

-- Nivel sonoro máximo 45 Dbs.

No producir vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

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

-Uso Equipamiento: Sin limitaciones.

-Uso Residencial: Se permite destinar 40 m2 de construcción por parcela para este uso.

Artículo 139Condiciones de volumen

-Parcela mínima 400 m2.

-Número máximo de plantas B + 2 + Apro. cubierta.

-Altura máxima 10 m.

-Ocupación máxima (parcela neta) 70%.

-Edificabilidad (parcela neta) 3,50 m2/m2.

-No se permite retranqueo respecto a la alineación oficial enfrentada al vial, para las nuevas edificaciones.

Artículo 140Condiciones estéticas y de protección

Se estará a las generales del Suelo Urbano. Se permitirá, sin embargo, la utilización de la chapa metálica en cubierta.

CAPÍTULO VIII. USO GANADERO ESPECÍFICO. UNIDAD DE EJECUCIÓN 6

Artículo 141Condiciones de la zona de uso ganadero especifico

Corresponden este uso a los suelos incluidos en la Unidad de Ejecución 6 del suelo urbano no consolidado, situada bajo la carretera de acceso al núcleo, próximos a los suelos en que se sitúa la depuradora (EDAR)

Artículo 142Usos permitidos

Ganadero con exclusión de las explotaciones de porcino y avícolas.

Artículo 143Condiciones de volumen

-Parcela mínima 200 m2.

-Número máximo de plantas 2.

-Altura máxima 8,00 m.

-Ocupación máxima (parcela neta) No se fija.

Artículo 144Condiciones estéticas y de protección

Se permiten las cubiertas cuya pendiente sea la estandarizada en los pórticos prefabricados de hormigón. Se permite la utilización de materiales diversos en cubierta siempre que se mantengan en tonalidades oscuras similares a la pizarra.

Los paramentos de fachada se revocarán manteniendo los tonos grisáceos propios de tal revestimiento y podrán pintarse en tonos neutros de tonalidades oscuras.

CAPÍTULO IX. USO INDUSTRIAL ESPECÍFICO. UNIDAD DE EJECUCIÓN 6

Artículo 145condiciones de la zona de uso industrial especifico

Corresponden este uso a los suelos incluidos en la Unidad de Ejecución 6 del suelo urbano no consolidado, situada bajo la carretera de acceso al núcleo, próximos a los suelos en que se sitúa la depuradora (EDAR)

Artículo 146Usos permitidos.

Pequeña y mediana industria en sus diversas especialidades y variantes.

Artículo 147Condiciones de volumen

-Parcela mínima: 200 m2.

-Número máximo de plantas: 2.

-Altura máxima: 6 m.

-Ocupación máxima. No se fija.

Artículo 148Condiciones estéticas y de protección

Se permite las cubiertas cuya pendiente sea la estandarizada en los pórticos prefabricados de hormigón. Se permite la utilización de materiales diversos en cubierta, siempre que se mantengan en tonalidades oscuras similares a la pizarra. Los paramentos de fachada se revocarán manteniendo los tonos grisáceos propios de tal revestimiento y podrán pintarse en tonos neutros de tonalidades oscuras.

CAPÍTULO X. SISTEMAS LOCALES

Artículo 149Dotaciones comunitarias

Las áreas a las que les corresponden esta calificación estarán afectas a los usos que a continuación se relacionan:

a)Equipamiento docente: centros públicos o privados y sus anexos deportivos.

b)Equipamiento sanitario: centros al cuidado de la salud como hospitales, ambulatorios, consultorios, clínicas, sanatorios,...

c)Equipamientos asistenciales: centros geriátricos, para minusválidos,...

d)Comprende, asimismo, los servicios sociales de tipo no permanente como los comedores y locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social y familiar.

e)Equipamientos socioculturales: centros culturales (destinados directamente a la difusión cultural), centros cívico-sociales (asociaciones, instalaciones de carácter religioso), bibliotecas,...

f)Equipamiento deportivo: instalaciones destinadas a actividades, campamentos, centros de ocio y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público y social y anejos de servicios.

g)Servicios públicos, tales como mataderos, mercados, cementerios, y las edificaciones destinadas a los usos técnico administrativos y de seguridad al servicio de la Administración Pública.

Artículo 150Condiciones de Uso

-Además de los usos propios de equipamiento establecidos en el apartado anterior, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m2, por cada 500 m2 de edificación, o, en casos justificados, en número adecuado al funcionamiento de la instalación.

-Se podrá, asimismo, en aquellas zonas destinadas a dotaciones comunitarias, en desarrollo del planeamiento derivado en Suelo Urbano, edificar viviendas, siempre que éstas sean de promoción pública, y se justifique su necesidad en base a su interés social.

Artículo 151Condiciones de volumen

-La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales.

-Aparte de las condiciones generales señaladas en el párrafo anterior, la edificación destinada a equipamientos no se ajustará a ningún tipo de ordenación preciso, ni a una volumetría específica, si bien el número máximo de plantas será de 3, correspondiendo a una altura de 12 m.

-Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones realizadas en virtud del apartado segundo del Artículo 150; éstas deberán adaptarse a la calificación asignada al ámbito en que se ubiquen en el marco del desarrollo del planeamiento derivado.

Artículo 152Equipamiento especial

En el área de equipamiento especial, (anterior PE-O), hasta que no se redacte un Plan Especial de Reforma Interior sólo se permiten los usos existentes y los necesarios para el mantenimiento y conservación de las instalaciones actuales (Central Hidroeléctrica y Subestación) y de las posibles ampliaciones. Estas edificaciones deberán tener una altura máxima de 12 m., correspondiente a 3 plantas; salvo que exista una autorización específica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en virtud de las características singulares de la instalación.

Artículo 153Espacios libres

Comprende las áreas públicas o privadas no ocupadas por la edificación ni destinadas al tráfico viario insertas en la estructura urbana.

a)Los espacios libres de carácter privado no podrán ocuparse por otras construcciones que aquellas que tengan un carácter esporádico y provisional constatable.

b)En los espacios libres públicos se permitirán edificaciones vinculadas a los usos de ocio, reposo y esparcimiento al aire libre

Artículo 154Sistema viario

Constituye la red apropiada para el tráfico rodado, definida en el plano correspondiente, y comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad, accesibilidad y estacionamiento. Se atenderá, en la construcción de edificaciones, a las alineaciones fijadas en los planos respectivos, si bien en aquellas vías integradas en las redes de carreteras, administradas por la Diputación Provincial, la Diputación General de Aragón o el Ministerio de Fomento, será preceptiva la tramitación adecuada atendiendo a la legislación aplicable.

Artículo 155Infraestructuras básicas

Comprende los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado, evacuación de basuras, y aquellas obras cuya implantación tienda a mejorar el nivel de servicios del municipio.

Solo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.

CAPÍTULO XI. FICHAS URBANISTICAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 156Determinaciones básicas

A continuación, se presentan las fichas urbanísticas con los parámetros urbanísticos relativos a las diferentes unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

TÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO DE SALLENT

Artículo 157Determinaciones básicas

El planeamiento derivado y la ejecución del suelo urbanizable no delimitado de Sallent seguirán la ficha urbanística con los parámetros urbanísticos y condiciones siguientes.

LIBRO III.- NUCLEO DE PORTALET

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACION GENERICA EN SUELO URBANO DE PORTALET

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE USO, VOLUMEN, HIGIENICO-SANITARIAS Y ESTETICAS

Las condiciones genéricas de aplicación en el suelo urbano de Portalet serán las establecidas en el Título I del Libro II de estas normas para el núcleo de Sallent.

TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS DISTINTOS USOS O TIPOS DE ORDENACION PREVISTOS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES BÁSICAS

Artículo 158Condiciones de la zona de uso terciario específico

Se prevé esta calificación en la nueva zona de desarrollo comercial e industrial. Situada en la frontera de El Portalet.

Artículo 159Usos permitidos

-Uso comercial y Administrativo: en todas las plantas.

-Uso Industrial y Almacenes: en todas las plantas con las siguientes limitaciones:

Nivel sonoro máximo 45 Dbs.

No producir vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

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

-Uso Equipamiento: Sin limitaciones.

-Uso Residencial: Se permite destinar 40 m2 de construcción por parcela para este uso.

Artículo 160Condiciones de volumen

-Parcela mínima 400 m2.

-Número máximo de plantas B + 2 + Apro. cubierta.

-Altura máxima 10 m.

-Ocupación máxima (parcela neta) 70%.

-Edificabilidad (parcela neta) 3,50 m2/m2.

-No se permite retranqueo respecto a la alineación oficial enfrentada al vial, para las nuevas edificaciones.

Artículo 161Condiciones estéticas y de protección

Se estará a las generales del Suelo Urbano. Se permitirá, sin embargo, la utilización de la chapa metálica en cubierta.

LIBRO IV.- NÚCLEO DE FORMIGAL

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACIÓN GENERICA EN SUELO URBANO DE FORMIGAL

CAPÍTULO I. DEFINICIONES GENERALES

Artículo 162Ámbito de la aplicación

El presente Título regula el uso del suelo y la edificación en los terrenos del núcleo urbano de «El Formigal» del término municipal de Sallent de Gállego.

Artículo 163Condiciones de la edificación

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano son las específicas de la Ordenanza de cada zona, complementadas con las presentes condiciones generales.

Estas condiciones se dividen en:

a)Condiciones generales de volumen e higiénicas.

b)Condiciones generales de uso.

c)Condiciones generales estéticas.

Artículo 164Definiciones

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes. En caso de laguna o contradicción serán de aplicación las normas del núcleo urbano de Sallent.

Artículo 165Solar

Es la superficie de suelo apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas, en cada caso, por el Plan de Ordenación.

Artículo 166Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en el Plan de Ordenación.

Pueden ser: Alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

-Alineaciones exteriores: Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

-Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

-Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los viales existentes.

Artículo 167Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 168Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 169Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en el Plan de Ordenación.

Artículo 170Altura total de la edificación

Es la distancia vertical desde el plano base definido en cada ordenanza al punto más alto de la edificación excluidos únicamente chimeneas y elementos decorativos.

La Altura máxima de edificios se medirá de acuerdo con los criterios que se establecen para el núcleo urbano de Sallent

Artículo 171Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 172Altura libre de Pisos

Es la distancia de la cara del Pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 173Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción por encima del terreno.

Artículo 174Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 175Superficie máxima

Se fijará por la relación entre la máxima superficie ocupada autorizada y la de la parcela edificable.

Artículo 176Espacio libre

Es la parte de parcela excluida la superficie edificada en planta baja.

Artículo 177Patio interior

Es el espacio limitado por construcción en todo su perímetro.

Artículo 178Patio exterior

Es el espacio limitado por construcción en parte de su perímetro, con un lateral abierto y con una profundidad mayor de 1,50 metros.

Artículo 179Patio inglés

Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artículo 180Pieza habitable

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Artículo 181Planta baja

Es la planta o parte de planta, inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Artículo 182Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

Artículo 183Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta o parte de planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Sin embargo, si por configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

Artículo 184Edificio exento

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Artículo 185Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Artículo 186Usos prohibidos

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Artículo 187Alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Artículo 188Volumen

Se considerará como volumen construido el correspondiente al total de la edificación, con excepción de la parte dedicada a uso de aparcamientos, servicios, instalaciones, galerías y pasajes públicos, hasta la cara del forjado superior; en caso de cubiertas inclinadas se tomará como plano límite para la medición del volumen construido el plano horizontal situado a la cota 2,50 sobre el último forjado construido en cada zona. Caso de que la altura libre sea superior a 4,50 m. se considerará el volumen definido por el plano situado a 4,50 m. del último forjado.

Artículo 189Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura reglamentaria sólo se permitirá la construcción de chimeneas y elementos decorativos.

Artículo 190Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente.

Artículo 191Entreplanta

Se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente.

Artículo 192Edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece por la absoluta en cifra total de m3. edificados por cada m2. de superficie de la parcela edificable.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados cerrados y no se computarán las nortes dedicadas a uso de aparcamientos, galerías y pasajes públicos, servicios e instalaciones para el uso exclusivo del edificio.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la superficie nominal definida en el plano parcelario del Plan de Ordenación.

Los patios abiertos a fachadas tendrán un ancho mínimo de tres metros y su fondo no será superior a su ancho.

Artículo 193Patios abiertos

Los patios abiertos a fachadas tendrán un ancho mínimo de tres metros y su fondo no será superior a su ancho.

Artículo 194Chimeneas de ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m2., siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Las chimeneas con altura superior a 9 m. habrán de tener comunicación interior con el exterior o patio, con una sección mínima de 1/3 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m2.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas de uso homologado.

Artículo 195Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m. En caso de superarse estas condiciones, deberá garantizarse la renovación de aire mediante procedimientos adecuados.

Artículo 196Portales

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si le hubiere, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Artículo 197Escaleras

Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1m.

En edificación con un máximo de 5 plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. En este caso, la dimensión mínima del hueco central libre será de 0,8 0 m.

En caso de no adoptar la solución precedente, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 m2. en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando esta sea comercial.

Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a)No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b)Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas homologados.

c)La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18,50 cm. ni la huella ser inferior a 28 cm.

d)La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.

Artículo 198Balcones

Ningún vuelo podrá sobresalir del retranqueo a linderos.

Artículo 199Marquesinas

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. Su saliente podrá llegar hasta la alineación oficial límite de la parcela independientemente de los retranqueos.

Artículo 200Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandilla o protecciones adecuadas.

Artículo 201Trituradores de basuras

Se prohíben los trituradores de basura y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 202Aparatos elevadores

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 9 m. o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será al menos de 1 por cada 25 viviendas o fracción. En caso de más de 8 plantas, el número de ascensores será como mínimo de dos. La capacidad de transporte será como mínimo del 5% de la población. Los desembarcos no podrán hacerse en vestíbulo cerrado con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor.

Artículo 203Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antena de TV, etc

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Artículo 204Cuartos de basura

Todo el edificio dispondrá, con fácil acceso de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes, que deberá disponer de ventilación independiente.

Artículo 205Servicio de cartería

Todo el edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

Artículo 206Aparcamientos obligatorios

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determina en cada Ordenanza para cada uso.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 m., con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

Artículo 207Conservación de Urbanizaciones, Espacios libres y paramentos exteriores

Los servicios, instalaciones, etc. así como las fachadas, espacios libres, zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. La Promotora y en su día el Ayuntamiento vigilarán el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la Propiedad de las fincas.

Artículo 208Obras de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía Pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornamento.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Comisión de Estética o el Ayuntamiento, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a Seguridad Pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos correspondientes, (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obra que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Artículo 209Vallado de obras

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura como mínimo de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 m. para permitir el paso de peatones.

Será obligatorio la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras ó estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 210Construcciones provisionales

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sólo planta, dentro de las alineaciones destinados a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la Licencia.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 211Clasificación

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los usos siguientes:

a)Vivienda.

b)Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

c)Artesanía.

d)Industria.

e)Hotelero.

f)Comercial.

g)Oficinas.

h)Espectáculos.

i)Salas de reunión.

j)Religioso.

k)Cultural.

l)Deportivo.

m)Sanitario.

Artículo 212Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la zona.

Artículo 213Ámbito de aplicación

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

Artículo 214Obras en edificios existentes

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados, cuando estén dedicados o se destinen a «usos permitidos» por la Ordenanza correspondiente.

Sección 1º.Vivienda

Artículo 215Definición

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Artículo 216Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un retrete y ducha.

Artículo 217Dimensiones

-Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 m2. Los de dos camas tendrán al menos 10 m2.

-El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 18 m2.

-La cocina tendrá al menos 6 m2.

-Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m2.

-El aseo con ducha habrá de tener 1,50 m2, como mínimo.

-La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo 1 m.

Artículo 218Cocinas

Las cocinas han de ser independientes de los aseos y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Dispondrán al menos de una pila-fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

Artículo 219Escaleras

Se atendrá a lo señalado en el Código Técnico de la Edificación con respecto a anchos mínimos y cantidad necesaria.

Artículo 220Aparatos elevadores

Deberán instalarse ascensores, el número de estos será de uno por cada 25 viviendas o fracción.

Sección 2º.Sección 2º. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil

Artículo 221Definiciones

Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso espera o estancia de vehículos.

Se consideran «Talleres del automóvil» los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Artículo 222Clasificación

Se dividen en las siguientes categorías:

1º)Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2º)Garaje-aparcamiento en planta baja semisótano y sótanos.

3º)Talleres del automóvil.

4º)Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

Artículo 223Condiciones

La instalación y uso de garaje - aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes - aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y de cinco metros de fondo, como mínimo con piso horizontal, en el que no podrán desarrollarse ninguna actividad.

Artículo 224Accesos

Además de atenerse al Código Técnico de la Edificación, los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2. tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho en los de más de 600 m2. el ancho mínimo del acceso será de cuatro metros, teniendo en cuenta los siguientes apartados:

Se entenderá por acceso, el espacio de espera en el límite de la incorporación a la vía pública y la rampa o pasillo horizontal que sea preciso recorrer hasta llegar a la planta donde se hallan las plazas señalizadas del estacionamiento.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

a)Acceso simple: 3 metros.

b)Acceso doble : 5,50 metros.

El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

c)Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

d)De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar.

e)De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

4. Cuando se trate de garaje destinado a parking público por horas, tendrá en cualquier caso, dos accesos, uno para entrada y otro para salida independiente

Artículo 225Características de los accesos para vehículos

Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada al menos esos cuatro metros.

Artículo 226Acceso Para peatones

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos.

Estos accesos serán de un metro de anchura mínima.

Artículo 227Dimensiones de las plazas de estacionamiento

El ancho libre del 80% de las plazas será como mínimo de 2,20 m. en toda la longitud de la plaza, en el 20% restante de las plazas el ancho mínimo constante será de 2 metros, el acceso inmediato tendrá como mínimo siempre 2 metros lineales de ancho.

La longitud mínima del 80% de las plazas será de 4,50 m. admitiéndose que el 20% restante cuente sólo con 4 metros de longitud.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 m.

No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10% de pendiente.

Artículo 228Dimensiones de los pasillos de circulación

Los anchos libres de los pasillos serán como mínimo los siguientes:

a)En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o en cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45º, 3 metros.

b)En calles con estacionamiento en espina de ángulo igual o menor de 60°, 3,50 metros.

c)En calles con estacionamiento en batería (espina de ángulo menor de 60°, 4,50 m.

Las anchuras de pasillo expresadas anteriormente podrán reducirse en 50 cm. por cada 50 cm. de sobreancho sobre los 2 metros de anchura de las plazas a las que se accede siendo, en todo caso, la anchura mínima libre de pasillo de 3 metros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de 15° con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2 metros) de la plaza.

En las intersecciones entre pasillos y en los tramos curvos de calles interiores y rampas de acceso, será preciso una alineación curva, que se señalizará horizontalmente para delimitar la trayectoria de los vehículos.

Cuando pueda producirse confusión en las intersecciones, por cortarse las líneas de señalización horizontal, podrá omitirse ésta, bien entendido que el espacio de dicha intersección será suficiente para poder inscribir la mencionada señalización, de acuerdo con las exigencias geométricas de la presente Ordenanza.

Con el fin de evitar roce cuando los coches tomen las curvas, y el radio de las mismas es reducido, se dará un sobreancho al pasillo, que en el exterior de la curva no será nunca utilizado por los vehículos. Los anchos mínimos de los pasillos, en los tramos curvos de éstos o en intersecciones, cuando por este tramo se acceda a más de treinta plazas de estacionamiento, se determinarán de la forma siguiente:

a)Para radio bordillo r 3 metros: ancho mínimo del pasillo 3 metros.

b)Para radio bordillo interior 2 r 3 metros: ancho mínimo del pasillo 3,5 metros.

c)Para radio bordillo interior 1 r 2 metros: ancho mínimo del pasillo 4,5 metros.

d)Para radio bordillo interior r 1 metros: ancho mínimo del pasillo 5 metros.

Estos anchos se medirán en sentido radial.

Cuando el pasillo sea en doble sentido y además su uso sea preciso para el acceso de un número de vehículos superior a 100, los anchos mínimos anteriores se aumentan en 2,50 metros.

Artículo 229Rampas y gálibos

En estacionamiento o garajes de varias plantas, la comunicación entre plantas se realizara, como mínimo, por dos rampas simples o bien por una rampa doble, que permita la rápida evacuación en caso de siniestros, siempre que dichas rampas sean precisas para el acceso y/o evacuación de un número de vehículos superior a 75.

Las pendientes admisibles en las rampas serán del 20% en alineaciones rectas y del 14% en el eje de las curvas.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,20 metros que podrán quedar reducidos a 2 metros por instalaciones auxiliares tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua etc. e incluso alguna jácena aislada.

Artículo 230Características de las instalaciones de los estacionamientos y garajes

Los servicios e instalaciones de entretenimiento de los vehículos, donde los hubiere, se regirán por las Normas correspondientes.

Los suelos y pisos estarán calculados para el impacto de rodadura necesario y serán continuos e impermeables con vertientes apropiadas para su fácil baldeo y limpieza. Este pavimento tendrá la rugosidad precisa en rampas de acceso.

La ventilación de los estacionamientos y garajes se atendrá a lo señalado en la legislación sectorial de aplicación

La iluminación artificial, de los establecimientos y garajes se realizará solamente por medio de lámparas eléctricas, y tanto las líneas de alumbrado como de fuerza motriz irán bajo tubo aislante en toda la longitud y cumplirán las prescripciones de seguridad señaladas en la legislación sectorial de aplicación.

Los niveles de iluminación media en servicio de accesos, rampas y pasillos de circulación no serán inferiores a 26 lux, y el de las plazas de estacionamiento de 10 lux.

Se preverá la instalación de alumbrado de emergencia y señalización adecuada tanto en accesos de vehículos como peatonales, según especifica la la legislación sectorial de aplicación.

Se preverá en los locales destinados a garajes o estacionamientos públicos servicios de WC y aseos para uso del personal y usuarios de ambos sexos en la siguiente proporción:

a)De 50 a 100 coches: 1 WC con lavabo.

b)De 100 a 300 coches: 2 WC con lavabo.

c)De más de 300 coches: 1 WC con lavabo, más 1 por cada 100 coches o fracción.

Estos servicios responderán a las condiciones de ventilación, desagües, alicatado, etc., exigidos en la vigente Legislación Sanitaria y en las Ordenanzas Edificación

Sección 3º.Artesanía e industria

Artículo 231Definición

La artesanía comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Como industria solamente se permitirá la correspondiente a servicios de generación, transporte, transformación y distribución de agua, gas, electricidad, calefacción, agua caliente, teléfono, acondicionamiento de aire, depuración de aguas y análogos, con las dimensiones necesarias para el servicio de la unidad urbanística. Las instalaciones de gran importancia, al servicio de unidades superiores a la urbanización, serán objeto de estudio especial.

Instalaciones para recogida de basuras, sin almacenamiento de residuos.

Artículo 232Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1º) Talleres domésticos o de explotación familiar:

2º) Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavados en edificios de otros usos.

3º) Talleres de artesanía:

4º) Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

Artículo 233Condiciones

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la legislación sectorial de aplicación, en cuanto les fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1º) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2º) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de viviendas que le sean de aplicación y estarán dotados al menos, de un aseo con ducha y lavabo.

Artículo 234Instalaciones contra incendios

Se atendrá a lo que señala el Código Técnico de la Edificación para la prevención y extinción de incendios, salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad sean necesarios.

Sección 4º.Hotelero

Artículo 235Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal. Se consideran incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes etc.

Artículo 236Condiciones

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que establezcan para cada uso específico las normas vigentes de Reglamentación Hotelera.

Sección 5º.Comercial

Artículo 237Definición

Es el uso que corresponde a los locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, según se regulan para el núcleo de Sallent de Gállego.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes; la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Sección 6º.Espectáculos

Artículo 238Definición

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Artículo 239Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Sección 7º.Salas de reunión

Artículo 240Definición

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

Artículo 241Dimensiones y condiciones de los locales

Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso de artesanía.

Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

Sección 8º.Religioso

Artículo 242Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Artículo 243Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Sección 9º.Cultural

Artículo 244Definición

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Artículo 245Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las normativas específicas, las disposiciones vigentes, y en su caso, las generales que le fueren de aplicación.

Sección 10º.Deportivo

Artículo 246Definición

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Artículo 247Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 11º.Sanitario

Artículo 248Definición

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Artículo 249Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su uso, las de uso Hotelero que le fueren de aplicación.

Sección 12º.Usos existentes

Artículo 250Usos existentes

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, el ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Artículo 251Aplicación

Las condiciones generales estéticas en Formigal serán las señaladas en este Texto Refundido para el núcleo de Sallent de Gállego en el Capítulo IV, Título I, Libro II.

TÍTULO II.- DIVISION DEL SUELO URBANO DE FORMIGAL EN ZONAS Y SU REGULACION.

CAPÍTULO I. ZONA HOTELERO COMERCIAL Y TURISTICA

Artículo 252Definición

Zona de tipo urbano concentrado de uso múltiple preferentemente hotelero-comercial y vivienda colectiva edificios de altura con la máxima conexión entre ellos al menos con enlace en planta baja por medio de porches o galerías y zonas libres de uso público, entre edificios.

Artículo 253Condiciones de volumen e higiénicas

Artículo 253.1Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano correspondiente.

Artículo 253.2Alineaciones interiores

El retranqueo de fachadas será de 4 m. En caso de existir porche, el cuál será obligatorio en las zonas marcadas en el Proyecto de Ordenación, éste podrá ocupar la zona retranqueada.

En las parcelas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 143, 201, 203, 207, 208 y 209 se definen espacios libres que deberán ser respetados con las alineaciones de fachada, siendo obligatorio que las edificaciones tengan un contacto del 25%, como mínimo con dicha alineación.

En linderos entre parcelas, el retranqueo mínimo será de 3 m. siempre que la dimensión de fachada sea de menos de 10 m. En los casos restantes, de 5 m, y como mínimo 1/4 de la altura de la edificación, a excepción de los lindantes con el perímetro de la Urbanización que deberán dejar unos retranqueos de 2/3 de su altura y como mínimo 10 m.

Artículo 253.3Separación de bloques

La distancia menor entre los, bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la mitad de la altura del bloque situado más al Sur, con un mínimo de 4 m.

Esta separación mínima se medirá sobre la perpendicular a las fachadas en cualquier punto, de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

Podrán establecerse contactos a nivel de planta baja.

Artículo 253.4Parcela mínima

La superficie mínima de una parcela, para ser construible será de 1.000 m2.

Artículo 253.5Edificabilidad

No podrá sobrepasar de 3,60 m3. por m2., quedando fijado en el parcelario el volumen asignado a cada parcela en función de su superficie nominal.

Artículo 253.6Superficie máxima construible

La superficie ocupada no será superior al 50% con la exclusión de los porches públicos.

Artículo 253.7Dimensiones de bloque

La dimensión total del bloque medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar 20 m., en altura uniforme de cumbrera (altura total).

Esta dimensión se amplia a 30 m. para edificios destinados a equipamiento.

Artículo 253.8Número de plantas

La altura total permitida será de 15 m. La altura máxima permitida será de 11,50 m.

El número de plantas será: Baja, tres plantas y aprovechamiento de cubierta.

En caso de parcelas situadas en desnivel, se admite que los valores señalados sean la media de la suma de los particulares para cada fachada.

Artículo 253.9Altura de piso

La altura libre mínima de la planta baja cuando esté destinada a usos comerciales o de artesanía será de 2,50 para aquellos Usos que no precisan tramitación de actividad clasificada: 2,50m; y de 2,80 m para aquellos Usos que precisan tramitación de actividad clasificada.

Artículo 253.10Cerramiento

No se permitirá la colocación de ningún tipo de valla.

La delimitación de solares será obligatoria mediante la señalización que fije la Promotora.

Artículo 253.11Espacios libres

Las zonas libres de construcción deberán estar pavimentadas o ajardinadas.

La conservación y limpieza de las zonas interiores a cada parcela correrán a cargo del Propietario de la misma.

Artículo 254Condiciones de uso

Usos permitidos:

-Vivienda. Dispondrán de 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda.

-Garaje aparcamiento y servicio del automóvil. En planta baja, semisótano o sótanos de las edificaciones residenciales.

-Se permite en edificio exclusivo, únicamente en la parcela n° 211, con una altura máxima de dos plantas (7 m.), accesos independientes y totalmente aislados y con faja de protección de jardín de 5 m. ancho mínimo.

-En las zonas definidas como aparcamientos interiores de parcelas, podrán realizarse aparcamientos subterráneos, admitiéndose como máximo una planta sobre rasante en una sola de las fachadas.

-Deberá cumplir los retranqueos fijados.

-Artesanía, hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, sanitario, cultural y deportivo.

Según se señala en los capítulos correspondientes de las Condiciones Generales.

Usos prohibidos:

-Todos los no especificados anteriormente.

Artículo 255Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas en esta zona serán las señaladas en este Texto Refundido para el núcleo de Sallent de Gállego en el Capítulo IV, Título I, Libro II.

CAPÍTULO II. ZONA RESIDENCIAL

Artículo 256Definición

Corresponde a una zona de tipo urbano dispersa con edificios aislados preferentemente para uso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada dotada de espacios verdes privados.

Artículo 257Condiciones de volumen e higiénicas

Artículo 257.1Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano correspondiente.

Artículo 257.2Retranqueos

Toda edificación deberá quedar separada del lindero de fachada 6 m. y de los laterales y fondo 3 m., a excepción de las lindantes con el perímetro de la Urbanización, que deberán dejar unos retranqueos de 2/3 de su altura, 5 m. como mínimo.

Artículo 257.3Parcela mínima

Será de 1.000 m2., excepto en la zona de cabañas que será de 500 m2.

Artículo 257.4Ocupación

La superficie máxima construible será del 15%.

Artículo 257.5Volumen

Se ha fijado en el Plano Parcelario el volumen asignado a cada parcela en función de su superficie nominal y del coeficiente 0,71 m3/m2.

Contará a efectos de volumen todo lo construido en la parcela, a excepción de los aparcamientos subterráneos en todo su volumen que no supere el plano base de medición de altura de la edificación.

Se define como plano base de medición de altura el horizontal a la cota media aritmética de las cotas del terreno definitivo en su contacto con la edificación en los puntos medios de cada una de las orientaciones principales del edificio. En caso de edificios con múltiples quiebros se definirá la planta del edificio a estos efectos como el rectángulo envolvente mínimo.

Artículo 257.6Altura

La altura total de la edificación no superará los 10 m. en el punto más alto por encima del plano base de medición definido en el epígrafe anterior.

Artículo 257.7Altura de pisos

La altura de pisos será de 2,50 m. como mínimo, con excepción de las habitaciones abuhardilladas o en entreplanta siempre que esta altura, inferior a la mínima general, no se de en más del 40% de la superficie de la habitación, como mínimo de 2,20 m.

Artículo 257.8Cerramientos de parcela

Se procurará que sean lo más ligeros posible, permitiéndose zócalos de piedra del país que no podrán sobrepasar de 0,40 m. de altura autorizándose a rebasar ésta con setos vegetales, con elementos de madera o de protecciones diáfanas, estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 1,20m.

Artículo 257.9Espacios libres

Deberán mantener el carácter paisajístico de la zona.

Artículo 258Condiciones de uso

Usos permitidos:

-Vivienda. Unifamiliares o agrupadas. Dispondrán como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda.

-Garaje-aparcamiento. Para uso exclusivo de los residentes.

Usos prohibidos:

-Los restantes.

Artículo 259Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas en esta zona serán las señaladas en este Texto Refundido para el núcleo de Sallent de Gállego en el Capítulo IV, Título I, Libro II.

CAPÍTULO III. ALDEA TURISTICA

Artículo 260Definición

Corresponde a una zona de densidad media situada en una plataforma superior, sobre la zona residencial y separada de ésta mediante áreas verdes.

Se permiten los siguientes usos (Artículo 129 del Texto Refundido del Plan General de Sallent de Gállego).

-Residencial. Vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar agrupada, adosada o pareada.

-Comercial. Pequeño comercio, bar, etc. en plantas bajas.

-Aparcamiento. En plantas bajas y semisótanos al servicio de la edificación.

Artículo 261Condiciones de volumen e higiénicas

Artículo 261.1Alineaciones, rasantes y retranqueos

No se fijan alineaciones, dependiendo exclusivamente del Estudio de Detalle a realizar en la zona (total o parcial para el conjunto de las tres parcelas afectadas).

Artículo 261.2Edificabilidad

El volumen máximo construible será de 1,75 m3/m2. en el conjunto de la construcción.

Contarán a efectos de volumen todas las construcciones con exclusión de los aparcamientos, zonas de servicio público, galerías peatonales y servicios propios de funcionamiento de los edificios.

Artículo 261.3Altura

Las alturas se fijarán al realizar el anteproyecto conjunto, que se redactará con los siguientes criterios.

El número de plantas sobre el nivel de peatonales será de 4 plantas incluyendo aprovechamiento de cubierta como máximo en el 30% del conjunto, e inferior en el resto.

Artículo 261.4Altura de pisos

La altura libre en la planta baja será, como mínimo, de 2,80m. en aquellos Usos que precisan tramitación de actividad clasificada.: y 2,50 m. Usos que no precisan tramitación de actividad clasificada.: 2,50m.

En los restantes pisos la altura será como mínimo de 2,50m.

Artículo 261.5Patios abiertos

Se regirán por las condiciones que se establezcan en el Artículo 193 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 261.6Cuerpos volados cerrados

Se permiten con vuelo inferior a 1/6 del ancho de la calle y un máximo de 1,50m.

Artículo 261.7Red viaria

Las calles tendrán una anchura máxima de 5m. y una longitud no superior a los 25m. en recta.

Las plazas serán de dimensiones máximas de 15m. x 15m.

Tanto las calles, al menos en uno de sus lados, como las plazas, al menos en dos de sus lados, de mejor orientación serán porticadas, de forma que sea posible recorrer todas las calles y plazas del pueblo sin salir de las zonas porticadas.

Artículo 262Condiciones de usos

Usos permitidos:

-Vivienda. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

-Garaje-aparcamiento. Para uso exclusivo de residentes.

-Artesanía, hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, sanitario. Según se señala en los correspondientes capítulos de las condiciones generales.

Usos prohibidos:

-Todos los no especificados anteriormente.

Artículo 263Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas en esta zona serán las señaladas en este Texto Refundido para el núcleo de Sallent de Gállego en el Capítulo IV, Título I, Libro II.

CAPÍTULO IV. ZONA DEPORTIVA

Artículo 264Definición

Comprende los espacios destinados a la práctica de los diversos deportes ya sean con espectadores o sin ellos.

Artículo 265Condiciones de volumen e higiénicas

La edificabilidad máxima será de 0,2 m3/m2. para las instalaciones exclusivamente deportivas. La ocupación máxima será del 20% para todas las instalaciones comprendidas pistas, piscinas u otras, incluso las descubiertas, destinándose como mínimo un 25% de la superficie total para zonas de arbolado y ajardinamiento.

La separación entre las edificaciones será libre. La altura máxima será de 10 m., con un máximo de 3 plantas.

Artículo 266Condiciones de uso

Usos permitidos:

-Deportivo. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

-Se permitirán los restantes usos, vinculados al deportivo previstos para la zona, con los aparcamientos que les corresponda según el Capítulo I del presente Título.

CAPÍTULO V. ZONAS VERDES

Artículo 267Definición

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección de aislamiento de las vías principales, de las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir la mejor composición estética de la Urbanización. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

Clasificación. Se clasifican en:

-Zonas verdes de uso público. Comprenden:

Zonas verdes generales, es decir las de protección de las vías principales.

Plazas y áreas ajardinadas.

-Zonas verdes de uso privado.

Se consideran como tales los retranqueos y en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de Ordenanzas.

Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la Propiedad de las fincas a que pertenecen con las obligaciones establecidas en cada caso, en las presentes Ordenanzas.

Artículo 268Condiciones de volumen e higiénicas

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularan por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la Zona.

Artículo 268.11Alineaciones y rasantes

Son las definidas en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 268.2Retranqueos

A parte de los retranqueos que se fijan para la Red Arterial, cualquier edificación estará retranqueada de los linderos, límite del parque o de los viales, una distancia superior a los 5m.

Artículo 268.3Separaciones

Todas las edificaciones deberán quedar distanciadas entre sí 250m. como mínimo.

Artículo 268.4Edificabilidad

No podrá sobrepasar de 0,04 m3/m2 de la superficie del terreno de que se trata.

Artículo 268.5Superficie máxima construible

Será del 1% de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 1% de espacio abierto para el mismo uso.

Artículo 268.6Alturas

La altura máxima será de 4m.

Artículo 268.7Altura de pisos

No se fija.

Artículo 268.8Cerramientos

El cerramiento de los espacios libres solo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50m., autorizándose a rebasar esta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

Artículo 269Condiciones de uso

Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en el Capítulo Específico de la Zona.

Usos permitidos:

-Peatonales, aparcamiento en superficie, zonas deportivas y áreas de servicio.

CAPÍTULO VI. ZONAS ESPECIALES

Artículo 270Definición.

Se consideran Ordenanzas Especiales las que tienen reglamentaciones determinadas, contenidas en disposiciones legales, y aquellas otras que regulan las zonas destinadas a usos generales de servicio de la Urbanización.

Artículo 271Clasificación

Se distinguen las siguientes:

-Cultural.

-Religiosa.

-Administrativa.

Artículo 272Zona Cultural

Artículo 272.1Condiciones de volumen e higiénicas

Las mismas de la Ordenanza 1, con las excepciones en cuanto a edificabilidad máxima que será de 2 m3/m2. y la altura de pisos que será libre.

Artículo 272.2Condiciones de uso

Usos permitidos:

-Cultural:

Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Se permitirán los restantes usos, vinculados al cultural, con los aparcamientos que en la Capítulo I se determinan en cada caso.

Artículo 273Zona Religiosa

Artículo 273.1Condiciones de volumen e higiénicas

Las mismas de la Ordenanza 1, con las excepciones en cuanto a la edificabilidad máxima, que será de 2m3/m2. y la altura de pisos que será libre.

Artículo 273.2Condiciones de uso

Usos permitidos:

-Religioso.

Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Se permitirán los restantes usos, vinculados al religioso, con los aparcamientos que en la Ordenanza se determinan en cada caso.

Artículo 274Zona Administrativa

Comprende dos zonas: Administrativa de acceso y servicios generales, que incluyen las zonas necesarias para los servicios generales de la Estación.

Artículo 274.1Condiciones de volumen e higiénicas

Las mismas que las de la Zona Hotelero Comercial y Turística

No contará a efectos de volumen el dedicado a aparcamientos y servicios comunes, tales como Administración Seguridad y Limpieza, Sanidad:, Información, Centro Cultural y de Expansión y Locales Recreativos Comunes.

Artículo 274.2Condiciones de uso

Usos permitidos:

-Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil:

En edificio exclusivo en parcela 211 atendiendo a lo señalado en el Artículo 254.

-Oficinas, Espectáculos, Salas de Reunión y Sanitario:

Según lo señalado en el Capítulo II del Título I correspondiente a las Condiciones Generales.

Usos prohibidos:

-Los restantes.

Artículo 275Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas en esta zona serán las señaladas en este Texto Refundido para el núcleo de Sallent de Gállego en el Capítulo IV, Título I, Libro II.

TÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE FORMIGAL

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES BASICAS

Las determinaciones de desarrollo del suelo urbanizable delimitado de Formigal se contienen en el Plan Parcial del sector «Estacho- Lanuza».

TÍTULO IV.- SISTEMA GENERAL SUPRAMUNICIPAL DEL APARCAMIENTO DE PORTALET

CAPÍTULO I. VIGENCIA Y EFECTOS

Artículo 276Objeto y ámbito

El objeto del presente Título es recoger el instrumento normativo del Proyecto Supramunicipal de aparcamiento ubicado en la zona de Portalet.

Artículo 277Alcance

Las disposiciones del presente Título se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes que, de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial, resulten de aplicación y a los principios fundamentales del Derecho Urbanístico. Artículo 278Eficacia

En virtud del artículo 81.3 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, este Título vincula a las Administraciones Públicas y a los particulares y prevalece sobre los instrumentos de planeamiento del municipio de Sallent.

Artículo 279Vigencia

La vigencia del Proyecto Supramunicipal será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas.

Artículo 280Supletoriedad

En lo no especificado en este Título será de aplicación lo establecido en el resto Plan General de Sallent de Gállego y la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 281Clasificación del suelo

El aparcamiento de Portalet se ubica en el Texto refundido del PGOU como Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 282Zonificación y usos

En el ámbito del presente Título y dada la clasificación del suelo como no urbanizable, la zonificación que se implanta es la de Sistema General de equipamiento y los usos que pueden implantarse serán coherentes con la naturaleza de la finalidad del Proyecto supramunicipal y de las características del terreno.

Se diferencian los siguientes usos:

-Uso Principal: El uso principal del proyecto es el de aparcamiento de vehículos, junto a este uso es necesario reconocer aquellos otros usos necesarios para la propia explotación del mencionado aparcamiento y las infraestructuras y servicios de la estación de esquí de Formigal.

-Usos compatibles: Son usos compatibles los usos recogidos en las presentes Normas para el suelo no urbanizable genérico Área 3 letras B.

Concretamente el Artículo 49.4 de las presentes Normas, establece como usos permitidos en el Área 3 del Suelo No Urbanizable Genérico aquellos que suponen una alteración del medio físico que impliquen volumen edificable, sin que se permita en ningún caso, la degradación de medio ambiental ni las actividades insalubres, nocivas o peligrosas. Se permiten la apertura de pistas para vehículos de dos ejes, así como la creación de aparcamientos y aquellos usos que se permiten en las áreas 1 y 2. Las presentes Normas establecen que los usos se clasifican según sus características en grupo que se denominan con letras mayúsculas, que constan en las áreas que se permiten, dibujadas en los planos del Suelo No Urbanizable.

-Usos permitidos: Son usos permitidos todos aquellos que se consideren de interés público o utilidad pública, en especial las construcciones e instalaciones que den servicio al Centro de Esquí y montaña de Formigal.

-Usos prohibidos: Expresamente se prohíbe el uso residencial.

Artículo 283Dimensiones

El aparcamiento diferencia entre plazas de aparcamiento para autobuses y turismos

Las plazas de aparcamiento para turismos son de forma rectangular cuyas dimensiones mínimas son de 4,5 metros de largo por 2,2 metros de ancho. Entre las citadas plazas se encuentran señalizadas las correspondientes reservadas para minusválidos cuyas dimensiones mínimas son de 4,5 metros de largo por 3,3 metros de ancho

Las dimensiones mínimas de los viarios serán de 4,5 metros de ancho.

Artículo 284Explotación

El aparcamiento es una infraestructura al servicio del funcionamiento y desarrollo de la estación de esquí de Formigal.

Se califica como sistema general de equipamiento público, correspondiendo a la entidad explotadora de la mencionada estación la gestión y explotación del aparcamiento.

CAPÍTULO III. NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 285Ejecución de las obras

Las obras de construcción del aparcamiento de Portalet se encuentran ejecutadas en virtud de licencia otorgada por el Ayuntamiento de Sallent en fecha 12 de septiembre de 2003 posteriormente anulada en Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Huesca de fecha 30 de octubre de 2006. El proyecto supramunicipal viene a legalizar la citada obra, dándose cumplimiento a lo señalado en la citada sentencia.

No obstante, para el futuro desarrollo del aparcamiento y en consecuencia para las futuras obras será necearía la obtención de la correspondiente licencia municipal junto con el pago de las correspondientes tasas.

LIBRO V.- NUCLEO DE LANUZA

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACION GENERICA EN SUELO URBANO DE LANUZA

CAPÍTULO I. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE LANUZA

Artículo 286Desarrollo del Suelo Urbano

Las determinaciones que se establecen en las presentes Normas permiten su aplicación directa, quedando supeditado el ejercicio de la facultad de edificar a lo expuesto en el Artículo 294 de estas Normas. Solamente se contempla el desarrollo de Estudios de Detalle en los nuevos solares, tal y como se indica en las correspondientes fichas.

Será necesario, no obstante, la recuperación y mejora de la infraestructura urbanística mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que deberán gestionar los propietarios del suelo.

Artículo 287Adecuación de las figuras urbanísticas instrumentales al Planeamiento Municipal

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no pueden implicar aumento de ocupación de suelo ni las alturas máximas, ni alterar el uso global fijado por estas Normas y fichas urbanísticas

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar la estructura general del PGOU.

Artículo 288Ejecución del PGOU

Corresponde al Ayuntamiento de Sallent de Gállego el desarrollo de las presentes Normas, enmarcadas dentro del Texto Refundido del Plan General de su Término Municipal y de la vigente Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

El desarrollo de la gestión y ejecución de la urbanización se realizará mediante el Sistema de Compensación, cuyo único ámbito de actuación será la totalidad del suelo urbano de Lanuza y cuya exclusiva finalidad será el reparto solidario de las cargas que resulten de la implantación de las infraestructuras y servicios del núcleo, con los requisitos establecidos en el articulado de la Ley del Suelo vigente.

A tal fin los propietarios se constituirán en Junta de Compensación, estableciéndose la cuota de participación en proporción a la superficie de cada parcela revertida. Al no existir adjudicaciones de nuevas fincas ni cesiones obligatorias de aprovechamiento o dotaciones, el Proyecto de Compensación equivaldrá al actual parcelario escriturado y revertido.

Serán de aplicación el Artículo 10, el Artículo 11 y el Artículo 12 de estas Normas en lo que se refiere a Ejecución, Costos y Mantenimiento de la Urbanización.

Con objeto de garantizar la conservación y mantenimiento de la urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, los propietarios se constituirán en una Entidad Urbanística Colaboradora, en este caso Entidad de Conservación, determinándose la participación individualizada de cada propietario en función de las que estuviesen fijadas en la Junta de Compensación o en las valoraciones catastrales urbanas, si estas últimas se conocieran.

Las cesiones y obligaciones de los propietarios del Suelo Urbano, se ajustarán a lo que establecen en estas Normas y al contenido de los artículos 16, 17 y18 de la Ley Urbanística de Aragón

Dadas las características de la reversión de la propiedad a los antiguos propietarios, se ha considerado el criterio del suelo estructurado urbanísticamente, por lo que no se contempla la cesión del 10 % del aprovechamiento.

Artículo 289Condiciones de la edificación

La arquitectura de Lanuza responde a conceptos constructivos tradicionales de características uniformes, enmarcados dentro de lo que se conoce como «arquitectura tensina» o del Valle del Tena, entre los que destacan su uniformidad constructiva condicionada al medio físico, el uso de materiales autóctonos y diversos elementos introducidos, especialmente, durante los siglos XVIII y XIX, por la influencia de la vecina región francesa del Bearn.

Esta Ordenanza pretende arbitrar las normas de edificación tanto para las obras de reforma, ampliación o rehabilitación como para las construcciones de nueva planta con objeto de que dichas intervenciones se integren armónicamente en el conjunto urbano y su entorno, formal y estéticamente.

Las intervenciones constructivas, ya sea en obras de Rehabilitación o de Nueva Planta, estarán presididas por el total respeto a la tipología constructiva de Lanuza, cuyos elementos tradicionales más significativos son, básicamente, los siguientes; formas, volúmenes, material y pendientes de cubierta, buhardillas, fachadas, ventanas, chimeneas, aleros, balcones, barandillas, carpintería exterior, herrajes y portales.

Los proyectos de rehabilitación que, al efecto, se presenten ante el Ayuntamiento de Sallent de Gállego, para la obtención de la licencia de obras, deberán contener los planos relativos al estado actual del edificio a rehabilitar, pudiendo servir de base las fichas y alzados, cuando no exista variación.

Artículo 290Tipos de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1º)Obras generales en los edificios existentes.

Son obras generales las que afectan a la totalidad de un edificio ó como mínimo, a sus elementos comunes e instalaciones generales, diferenciándose varias modalidades, según su contenido:

Obras de restauración.

Obras de rehabilitación.

Obras de reestructuración interior, distinguiéndose tres grados:

Parcial.

Mayoritaria.

Total.

Obras de consolidación y mantenimiento.

Obras de ampliación.

2º)Obras parciales en los edificios existentes.

Comprenden diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales, o elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios, y que se realizan independientemente, no incluidas en obras generales.

Se establecen los siguientes conceptos:

Obras de Mantenimiento, Reparación o Consolidación de los edificios.

Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios.

Obras de adecuación de locales en planta baja.

Obras de acondicionamiento de pisos, locales ó espacios libres de los edificios.

3º)Obras de demolición.

Podrán ser de demolición total o parcial.

4º)Obras de reconstrucción (parcial ó total).

Pueden referirse a la reconstrucción de la fachada ó a la reimplantación de elementos en la misma.

5º)Obras de nueva edificación.

A realizar en los nuevos solares y en aquellos en que el estado del edificio se entiende como ruina total, debiéndose realizar de acuerdo con los parámetros definidos en las fichas y restos de la documentación.

Artículo 291Restauración

Son obras de restauración las realizadas con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del edificio.

Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio, o elementos particulares del mismo se admitirá su restitución o reconstrucción. Apoyándose en la información necesaria y en la documentación de los alzados y fichas que se acompañan como Anexo. Las obras se deben ejecutar en conformidad con los materiales y acabados existentes.

En caso de carencia e insuficiencia de información y documentación, sobre partes de elementos desaparecidos, o en caso de apelaciones irreversibles, se deberán utilizar criterios de integración y coherencia formal.

Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a normativa técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

Se admiten en cualquier caso, modificaciones de tabiquería, incluso la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales, para asegurar su estabilidad y adecuación al uso del edificio o parte del mismo.

Artículo 292Rehabilitación

Son obras de rehabilitación las efectuadas en un edificio con la finalidad de adecuarlo a cualquiera de los usos autorizados, pudiendo atender a todos o a alguno de los siguientes aspectos:

-Deterioro en el estado de conservación, deficiencias funcionales y organización interior. Las obras tendrán siempre como límite el mantenimiento mayoritario o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

Las obras que incidan en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, procurando siempre que sea posible la conservación de los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, división de plantas y otros.

La rehabilitación conllevará necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración, ó, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras. Procurando guiarse de las fichas de las antiguas edificaciones que se acompañan en el Anexo.

En el caso de edificios destinados a uso residencial, deberán alcanzarse las condiciones de los niveles de adecuación estructural y funcional del edificio y adecuación de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 293Reestructuración interior

Se consideran obras de reestructuración las realizadas con la misma finalidad que las de rehabilitación, siempre que suponga la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria teniendo en cualquier caso como límite el mantenimiento de los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Las actuaciones de reestructuración no podrán, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberían implicar la conservación, al menos, de las fachadas exteriores y de las interiores, salvo en los casos particulares en que la ficha correspondiente lo autorice.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como o la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Según el alcance de las modificaciones resultantes de las obras, se distinguen tres grados de reestructuración:

a)Parcial.

Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración suponga menos del 25% de la superficie total, sin modificación de la estructura tipológica originaria.

b)Mayoritaria.

Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración suponga entre el 25% y el 75% de la superficie total.

c)Total

Si supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie total.

Excepcionalmente, las obras de reestructuración podrán combinarse con obras de ampliación y/o obras de nueva edificación.

Las obras de reestructuración conllevarán necesariamente conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas y formales de las fachadas y otros elementos exteriores, o para la conservación y valoración de elementos interiores de interés.

Asimismo, las obras de reestructuración, supondrán la supresión de los elementos disconformes exteriores identificados en las correspondientes fichas o los que fueran señalados por los Servicios Técnicos Municipales, o que resultasen incongruentes genéricamente con las normas estéticas y compositivas de la arquitectura de la zona. En los casos pertinentes, tal supresión llevará su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano.

En caso de edificio de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración parcial, deberán suponer la consecución de los niveles de adecuación estructural, funcional y de habitabilidad del edificio.

Artículo 294Obras de consolidación y/o mantenimiento

Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni distribución, pudiendo tener como objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.

Se incluyen, entre otras análogas el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de fachadas, la reparación de cubiertas y el saneamiento de cubriciones.

Artículo 295Obras de ampliación

Son obras de ampliación las que tienen como finalidad la adición de nuevos cuerpos de edificación en el espacio comprendido entre alineaciones bien sea en vertical, añadiendo nuevas plantas, bien sea en horizontal.

Las obras de ampliación solo podrán efectuarse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente adecuadas para su uso. En otro caso, solo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, su autorización solo procederá si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos.

La adición, ampliación de nuevas plantas, se efectuará con criterio de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual.

Artículo 296Obras de demolición

Las obras de demolición se agrupan en varias modalidades:

a)Demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.

b)Demolición parcial de un edificio.

c)Demolición total de un edificio.

Artículo 297Obras de reconstrucción y/o sustitución

Son las que persiguiendo la reproducción de la totalidad de un edificio o la de algunas de sus partes o elementos, se efectúan con criterios de analogía constructiva.

Artículo 298Obras de nueva planta

Son las que se realizan sobre los solares donde ha desaparecido la edificación existente por el paso del tiempo, por demolición autorizada, o se han creado como consecuencia de compensaciones del procedimiento de reversión.

Artículo 299Documentación específica de los Proyectos de Obras en los edificios

Antes de cualquier intervención será necesario el conocimiento técnico-constructivo del edificio que se trate, debiéndose elaborar un «Estudio detallado del mismo» que deberá aportarse en la solicitud de licencia, y será imprescindible para valorar el impacto y las características de las obras propuestas.

El «Estudio detallado» tendrá como base las fichas y alzados urbanísticos del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Lanuza, debidamente actualizado. El contenido mínimo será el siguiente:

a)De carácter general.

Memoria descriptiva del edificio con la valoración histórica-técnica del conjunto y e los elementos más sobresalientes.

Descripción del estado de conservación del edificio, acompañado de un reportaje fotográfico de aquello que exija su valoración.

Planos de plantas, alzados y secciones a escala 1/50 con el estado actual del edificio, acompañando como documentación complementaria las fichas y perfiles urbanísticos.

b)Obras de Restauración, Rehabilitación y Ampliación.

Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias originales y de su evolución.

Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

Inventario fotográfico de las fichas. En que indica las características de la edificación.

Alzados y edificaciones colindantes.

Detalle pormenorizado de los usos y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos, cuando el edificio se encuentre ya habitado.

Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.

Justificación de las técnicas y elementos de seguridad a emplear en la restauración.

c)Obras de conservación y mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportará como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, permitiendo la comparación con la de partida y permitan valorar la situación final, como resultado de las obras proyectadas.

d)Obras de consolidación o reparación.

Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de la consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio puedan introducir las obras.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías de los elementos, zonas o instalaciones que requieran consolidarse o repararse.

Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e) Obras de acondicionamiento.

Levantamiento del edificio en su situación actual.

Descripción fotográfica del edificio y alzados del Anejo.

Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

f) Obras exteriores.

Descripción gráfica y fotográfica de la configuración exterior del edificio y su entorno.

Representación gráfica de la situación final, debidamente justificada como actuación menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

Quedará a juicio del Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, la aceptación y/o aprobación del «Estudio Detallado», pudiendo exigir todas aquellas aclaraciones que considere oportunas, bien como complemento del mismo o bien a través de la inspección física del Edificio.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 300Régimen Urbanístico del Suelo

Las Condiciones del Régimen del Suelo se encuentran reguladas en el Título II del Libro I de estas Normas.

El antiguo núcleo urbano de Lanuza se clasificaba como suelo no urbanizable quedando clasificado como Suelo Urbano por el presente Texto Refundido.

Artículo 301Suelo Urbano

El suelo urbano se corresponde básicamente con el límite de la reversión realizada por la Confederación Hidrográfica a los antiguos propietarios de Lanuza.

En función de los usos, la calificación urbanística dentro del suelo urbano de Lanuza es la siguiente:

a)Residencial.

b)Equipamiento.

c)Red viaria y espacios libres.

Artículo 302Usos permitidos

Los usos permitidos en el suelo urbano de Lanuza se corresponden con los establecidos y limitaciones definidas en el Artículo 331 de estas Normas, excepto el uso ganadero, que se considera como uso fuera de ordenación.

En consecuencia, los usos permitidos serán:

a)Residencial.

b)Hotelero.

c)Comercial y Administrativo.

d)Industria y almacenamiento artesanal.

Artículo 303Sistemas y Áreas de Actuación

A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del Territorio ordenado y su zona de influencia, se establece en el antiguo núcleo urbano de Lanuza las siguientes áreas de actuación y sistemas.

Artículo 303.1Área del Suelo Urbano de Lanuza

a)Queda definido en la documentación gráfica, ocupa la superficie y el caserío revertido por la Confederación Hidrográfica del Ebro a sus antiguos propietarios, ligeramente ampliada por nuevas parcelas compensativas y espacios revertidos para equipamiento público.

b)Se desarrolló mediante un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con determinaciones de Plan Especial, integrándose como Unidad única de Actuación gestionada por Junta de Compensación.

c)El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano determinó los sistemas viario, de infraestructuras y espacios libres y equipamientos que eran necesarios y las ordenanzas urbanísticas específicas de aplicación en su ámbito de actuación.

Artículo 303.2Área de Borde del Suelo Urbano con Embalse

a)Esta zona de borde con el nuevo suelo urbano delimitado como urbano pertenecía al antiguo núcleo de Lanuza, en ella se encuentran edificios abandonados en estado ruinoso, algunos de ellos representativos como las antiguas escuelas.

b)La altitud del terreno es igual o superior a 1280 metros en esta zona, por encima de la cota de máxima explotación de la Central Hidroeléctrica: 1275,50 metros, y no queda afectada tampoco por la banda de protección de 10 metros, sin perjuicio de lo que determine la legislación específica en materia de aguas.

c)Esta zona queda delimitada por el nuevo suelo urbano de Lanuza y la que denominamos 2ª línea de protección, que se ajusta a las traseras y fachadas de edificios situados en ella, para ello se consolidarán estas edificaciones de manera que sirvan como protección ante hipotéticas crecidas de nivel de las aguas y como elementos de borde de las edificaciones se materializará mediante muros de mampostería de una altura sobre la plataforma del área de un metro, estudiándose los accesos al Área de Protección.

d)Se plantea la posibilidad de realizar actuaciones de consolidación, derribo y servicios provisionales, que sirvan de apoyo al suelo urbano y a las actuaciones de ocio y actividades culturales que se desarrollen en el entorno del Embalse.

e)La propiedad pertenece al Estado, siendo gestionado por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Las intervenciones concretas obedecerán a los convenios que pudieran establecerse entre el Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica del Ebro, y en su caso con la Junta de Compensación.

f)Se permite la consolidación de edificios y las obras necesarias para la realización y conexión de los sistemas locales del suelo urbano delimitado. Se permite el trazado de instalaciones y accesos a otras áreas.

g)Se permiten los usos que tiendan a consolidar y mejorar este antiguo espacio urbano, sin que se permita aumentar la edificabilidad existente, salvo casos justificados, potenciando la consolidación de edificios y autorizándose las obras de sustitución.

Se permiten los siguientes usos específicos: Instalación, obras de infraestructuras, servicios y equipamiento de apoyo al núcleo y a los usos autorizados en esta y en otras zonas del entorno.

h)Se declara fuera de ordenación los usos ganaderos y agrícolas en esta área.

i)Las obras posibles en esta área se regularán con los mismos criterios específicos que se recogen en las Ordenanzas para el Suelo Urbano.

Artículo 303.3Área de Protección 2

a)Se sitúa sobre la altitud 1280,50 y la 1279,45, por encima de la altitud de máxima explotación del embalse de la Central Hidroeléctrica (1275,50 metros) y su banda de protección de 10 metros de anchura. Se define por la 2ª línea de protección y la 1ª línea de contención, formada por el cerramiento de edificaciones y un muro de mampostería de un metro de altura medido desde el interior del Área de Protección. Estudiándose las conexiones con las otras áreas mediante rampas y escaleras.

b)El uso sería el mismo que en el área anterior, estableciéndose las debidas medidas correctoras y de seguridad que sea necesario establecer en función de la proximidad al embalse y que permita el acceso peatonal.

c)Dado el carácter turístico de la zona de Lanuza, se plantea potenciar las actividades deportivas y lúdicas, proponiéndose la creación de una playa artificial en esta zona en conexión con la zona de influencia del Embalse.

d)La propiedad pertenece al Estado, siendo gestionado por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Las intervenciones concretas obedecerán a los convenios que pudieran establecerse entre el Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica del Ebro, y en su caso con la Junta de Compensación.

e)Se permiten las obras de consolidación, ornato, seguridad, reforma y sustitución siguiendo los criterios constructivos, ambientales y usos, que se definen en estas Normas.

f)Se permite la consolidación de edificios y las obras necesarias para la realización y conexión de los sistemas locales del suelo urbano delimitado. Se permite el trazado de instalaciones y accesos a otras áreas.

g)Se declara fuera de ordenación los usos ganaderos y agrícolas en esta zona.

Artículo 303.4Área de Protección 1

a)Queda definida por la superficie del terreno comprendida en la lámina de agua, fluctuante, del embalse y la primera línea de protección marcada en la documentación gráfica. Dentro de esta zona queda comprendida la curva de nivel 1275,50.

b)La primera línea de protección por encima de esta altitud, como se indica en la documentación gráfica.

c)Este espacio es de uso hidráulico.

d)Se permiten los usos deportivos, de esparcimiento y realización de festivales.

e)En esta zona se encuentran ubicadas edificaciones del antiguo núcleo urbano y el acceso de la denominada Calle Mayor, realizándose sobre ellos una propuesta de actuación debiéndose de efectuar el derribo y/o consolidación de algunos de ellos. Los que se consoliden podrán ser utilizados como elementos de apoyo a los usos compatibles anteriormente indicados, siempre que adopten las correspondientes medidas de seguridad y se adapten en su construcción a los criterios establecidos para Suelo Urbano.

f)La primera línea de protección estará formada por los propios cerramientos de los edificios que se sitúen en ella y debidamente tratados para cumplir su misión de contención y por un muro de un metro de altura medida desde el interior del área de protección. Este muro será de mampostería construida con la misma piedra utilizada en el cerramiento de las edificaciones pudiéndose aprovechar el material de derribo, su anchura será como mínimo de medio metro.

g)Se permiten instalaciones de carácter provisional que sean necesarias para el normal desarrollo del Festival del Pirineo-Sur, tales como zonas de aparcamiento, gradas, casetas y otras que atiendan al mismo fin.

h)Al Sur de la antigua Calle Mayor, se plantea la posibilidad de crear un pequeño puerto deportivo para embarcaciones a vela.

i)Al Norte de esta área y en conexión con el Área de Protección 2 se podrá establecer una playa artificial, permitiéndose edificaciones provisionales o rehabilitar edificios existentes para equipamientos y servicios.

j)Las posibles obras a realizar en esta zona se regularán con los mismos criterios específicos que se recogen en estas Normas.

CAPÍTULO III. SISTEMA VIARIO

Artículo 304Sistema Viario

El acceso viario al núcleo urbano de Lanuza se realizará a través de un desvío existente en la Carretera Autonómica A-136, cuyo trazado pasa por encima de la presa del Embalse, que se une a un camino que parte del núcleo urbano de Sallent de Gállego bordeando el Embalse. Este camino, fue construido por la Confederación Hidrográfica del Ebro, en sustitución de la antigua vía pecuaria que anegó la construcción del Embalse. Ambos accesos se encuentran sin pavimentar.

Las dos conexiones desde el citado camino (vía pecuaria) al suelo urbano delimitado se consideran sistema local del mismo.

El sistema viario local se adapta al trazado irregular del antiguo callejero de Lanuza que se pretende recuperar haciéndose las obras necesarias para adecuar las rasantes al tráfico y acceso peatonal y en su caso, serán cedidos por la Confederación Hidrográfica del Ebro y tendrán carácter público, siendo gestionados y ejecutados por la Junta de Compensación.

Se ubican dentro del suelo urbano, excepto la prolongación de la Calle Mayor que discurre por el Área de expansión con el objeto de permitir el acceso a una zona del suelo urbano.

Las características del sistema viario se definirán en la documentación gráfica y articulado específico.

Dentro de este uso se contemplan las zonas de aparcamiento de uso público situadas al aire libre, colindante con el suelo urbano revertido, de propiedad privada que deberá ser adquirida por la Junta de Compensación por valoración establecida en sus bases de Actuación o mediante expediente de Expropiación Forzosa, de acuerdo con la legislación vigente.

CAPÍTULO IV. OTROS SISTEMAS

Artículo 305Sistemas de Espacios Libres

Comprende los suelos cedidos por la Confederación Hidrográfica del Ebro, dentro de la zona de reversión que no se dedican al uso residencial, de equipamiento, instalaciones y red viaria, tendrán titularidad pública y serán gestiona das y ejecutadas, por la Junta de Compensación de Lanuza, ordenándose como espacios libres, zonas verdes y peatonales.

El uso permitido serán aquellos que sean compatibles con la utilización general de estos suelos.

Su ordenación se realizará en el proyecto de urbanización de acuerdo con las características naturales del paisaje y tipología constructiva, debiendo integrarse con el Área de Expansión limítrofe al suelo urbano.

Su gestión inicial y realización correrá a cargo de la Junta de Compensación revertiendo posteriormente al Ayuntamiento.

Artículo 306Sistemas de equipamiento comunitario

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos al servicio de los vecinos, pueden ser de titularidad pública o privada, pero de uso público.

Comprende en la actualidad los siguientes usos:

-Religioso. Iglesia Parroquial.

-Cementerio.

No podrán aumentar su edificabilidad.

Artículo 307Infraestructuras de servicios técnicos

El sistema de infraestructuras de servicios técnicos que se contempla en este Texto Refundido son los siguientes:

a)Sistema básico de abastecimiento de aguas que comprende el origen de la captación, líneas de conducción, depósitos reguladores, la red fundamental de distribución y las fuentes existentes.

b)Sistema básico de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado separativo de pluviales y aguas negras, las estaciones depuradoras y los colectores emisarios.

c)Sistema básico de las instalaciones de suministro de energía eléctrica, comprende las áreas destinadas a estación distribuidora y transformadora y las redes de transporte en baja tensión.

d)Red de alumbrado que comprende los centros de transformación, control y red de distribución.

e)Red de abastecimiento de gas propano en el que se incluye depósito de abastecimiento y red de distribución.

f)Red de telefonía.

Para el desarrollo de estas redes será necesaria la ocupación, mediante la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de zonas próximas al suelo urbano delimitado.

CAPÍTULO V. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 308Disposiciones Generales

El artículo siguiente establece específicamente las condiciones generales de la edificación en el suelo urbano de Lanuza. En aquellos aspectos que no se contemplan se estará a lo dispuesto por el articulado de estas Normas Ordenanzas en sus disposiciones generales y las que hacen especial referencia al suelo urbano residencial del Casco Antiguo.

Artículo 309Tipo de ordenación

La ordenación física del suelo urbano en relación con la edificación privada y los viales se refiere a través de los tipos de ordenación siguientes:

a)Edificación según alineación de vial.

b)Edificación aislada en nuevos solares.

En la regulación de los tipos de ordenación se establecen normas comunes quedando definidas las condiciones específicas en las fichas urbanísticas desarrolladas para cada solar.

Artículo 310Planta Baja

Tendrán consideración de planta baja aquella cuyo piso se sitúe a menos de 1,20 metros por encima o por debajo de la superficie de los terrenos exteriores definitivos o de la rasante de la calle contigua.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas: semisótano y entresuelo.

Artículo 311Condiciones de Volumen

Las plantas serán rectangulares, simples o compuestas por yuxtaposición ortogonal. Exceptuándose las que vengan determinadas por la forma del solar o la alineación de la calle.

Las fachadas serán de caras planas y verticales, ajustándose a los muros existentes que se puedan reparar y consolidar.

En el caso de nuevas edificaciones en los nuevos solares, ninguna fachada podrá tener una longitud superior a 12,00 m. En el supuesto de superar esta longitud habrá que articular estos volúmenes como si fueran independientes.

Características de las cubiertas. Aleros, cornisas y petos.

a)Las cubiertas deberán respetar la tipología tradicional del Valle del Tena, en el caso específico de Lanuza. Además, se respetará el sentido de las cubiertas que existían anteriormente a la expropiación. Solamente se podrá modificar este sentido cuando se justifique adecuadamente en función de resolver encuentros entre cubiertas de distintos edificios con faldones perpendiculares entre sí.

b)El material de cubrición será exclusivamente losas de pizarra negra de forma y colocación similares a la tradicional en Lanuza.

c)Las cubiertas serán siempre inclinadas, con pendientes a dos o cuatro aguas evitando soluciones complicadas y pequeños paños de cubierta, excepto en la resolución de encuentro de faldones perpendiculares.

Las servidumbres de vertido que existían, debido al sentido de las cubiertas, antes de la expropiación se mantendrán, con el fin de conservar el volumen del conjunto edificatorio. No obstante en el caso de edificación sustitutoria se podrían alterar mediante convenio entre las propiedades revertidas.

d)Las pendientes de las cubiertas quedan fijadas en sus correspondientes fichas. En ellas se indica el sentido de la cubierta y pendiente máxima. No obstante y de forma general, para las nuevas construcciones y, para aquellas edificaciones que no recojan en las fichas, deberán ser simétricas con pendientes mínimas del 75% y máximas del 110%, rematadas con cornisa o alero.

e)Las pendientes podrán disminuir en las proximidades del alero, quebrando el faldón, siguiendo la forma tradicional de construcción de cubiertas, conseguiéndose el quiebro con la colocación de un «sotopar» que apoye por su parte superior en los pares y por su parte inferior en un «estribo» de vuelo colocado sobre «coderos» o piezas horizontales de alero.

f)Las vertientes arrancarán de una misma horizontal directamente en planos inclinados de manera que los aleros no serán nunca prolongación de los pares que conforman el forjado de cubierta, sino elementos horizontales e independientes de madera (canetes y tarima) o prolongación de las cabezas de las viguetas de piso y, de los tirantes de la cubierta.

g)En todo caso la altura máxima del límite de la cubierta sobre la línea de arranque de las vertientes no será superior de 5,50 m.

h)En el caso de ser pendientes a dos aguas, se podrán cubrir con pequeños faldones a modo de peto inclinado, los hastiales principales, tal y como tradicionalmente se hace en el Valle del Tena, con el fin de proteger las fachadas.

En aquellos edificios que se revierten y que contemplaban esta solución constructiva se deberá respetar esta en su actuación.

i)Se prohíben, por tanto, los faldones verticales y similares.

j)Se permite que la cubierta sobrepase el plano de la fachada un máximo de 50 cm., recomendándose voladas reducidas de 30 cm.

k)El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta, la tradicional «falsa» podrá ser aprovechada para uso residencial u otros usos compatibles, pero en una única planta. No contabilizando su edificabilidad.

l)Sobre los planos inclinados de la cubierta solamente se permitirán los volúmenes de las chimeneas, para nieves y las tradicionales «llucanas» (buhardas).

Para iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta solamente se permitirán las típicas «llucanas» no admitiéndose ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura.

m)Estos volúmenes salientes deberán ser pequeños, limitándose su anchura máxima a uno con veinte metros (1,20 m), de construcción ligera y llevarán un revestimiento a una distancia mínima de fachada de 0,70 m. de pizarra.

Se dispondrán en un máximo de tres por faldón en una única hilera horizontal paralela a la fachada, con separación mínima de dos metros (2,00 m.) entre parámetros verticales de cada «llucana»

En el caso de cubiertas que viertan sobre el solar colindante las «llucanas» en estos faldones estarán separadas al menos dos metros (2,00 m) de la fina colindante.

n)Se prohíben su arranque en el borde del alero. Excepto en aquellos edificios que existan estas aberturas y que se recojan en las fichas urbanísticas.

o)No se admiten canaleras y bajantes pudiéndose colocar piezas especiales del tipo para nieves.

Al cuerpo principal de la edificación se permite al yuxtaposición de uno o dos anexos, preferentemente ortogonales y de caras paralelas a las del cuerpo principal, claramente subordinadas en volúmenes y altura, la cubierta de las cuales podrá ser a una sola pendiente armonizada con la principal, que mantendrá su fisonomía característica.

Artículo 312Condiciones del aspecto de las edificaciones

Fachadas y cerramientos principales serán de mampostería de piedra al modo tradicional, prohibiéndose los revocos sobre los muros existentes.

El mismo tratamiento se darán a las fachadas secundarias o patios abiertos.

Los huecos mantendrán la tipología tradicional, con dinteles y jambas de sillería.

Las aberturas se ajustarán en lo posible a las existentes, debiendo predominar la dimensión vertical sobre la horizontal.

La cubierta será de pizarra.

La carpintería se madera en tonos oscuros.

Los aleros en madera en tonos oscuros.

En todos los edificios se procurará implantar la cerrajería existente, en caso contrario se dispondrán elementos de cerrajería tomada de modelos antiguos, con los mismos acabados en colores oscuros en color mate.

Las chimeneas serán las características de Lanuza de forma prismática.

Se prohíbe expresamente la colocación de antenas parabólicas en la cubierta y en zonas visibles desde el exterior.

La composición de las plantas bajas en las que existen o se proyecten locales y escaparates se realizará acorde con el resto del edificio, manteniendo su ritmo de huecos cuando lo lleve, y utilizando los mismos materiales.

Artículo 313Condiciones de habitabilidad

Las edificaciones deberán cumplimentar las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

Respecto a la altura de los espacios habitables habrá que distinguir entre los espacios de nueva proyección y los espacios rehabilitados.

La altura mínima de todo espacio habitable de nueva proyección será de 2,50 m. No obstante los baños, cocinas y lavaderos podrán tener una altura mínima de 2,20 m.

Los rehabilitados podrán destinarse a espacios habitables cuando los ámbitos preconfigurados dispongan de una altura no inferior a 2,20 m.

Los espacios de las «falsas» bajo cubierta tendrán la consideración de habitable a partir de 1,50 m.

Los ámbitos de iluminación natural serán los exigidos por la legislación vigente para los espacios habitables, excepto cuando provengan de rehabilitaciones o estén situadas bajo la cubierta o estén iluminados por las «lucanas».

Todas las piezas habitables de las edificaciones, cualquiera que sea su uso ventilarán al exterior. Las oberturas darán a ámbitos libres con vista rectas con mínimo de 3,00 m. En caso de rehabiltación, las vistas rectas sobre vecinos respetarán la distancia mínima de 2,00 m.

Las cocinas, baños y lavaderos, podrán ventilar por un patio de luces de una superficie máxima en planta de 2,00 m². o mediante conductos de ventilación permanente con colector unitario de 400 cm². De sección. También podrán ventilar al espacio abierto de los gotereos.

Artículo 314Alineaciones

Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones existentes del antiguo núcleo urbano, tal como se indica en el plano normativo y en las fichas urbanísticas.

Se exceptúan los nuevos solares que se ordenan según las fichas urbanísticas.

Artículo 315Paredes medianeras

No es obligatoria la edificación hasta el plano medianero. En este supuesto las edificaciones deberán respetar el tradicional callejón «gotereo» si la cobertura vierte hacia vecinos (separación ~ 0,36 a 0,40 m.), debiendo procurarse una limpieza y evacuación de aguas por parte de ambas propiedades, pudiéndose por mutuo acuerdo eliminar tal servidumbre común, resolviendo la intervención de cubiertas y paredes medianeras por el propietario o propietarios afectados.

Cuando por cualquier motivo una pared medianera quede al descubierto, aunque sea temporalmente deberá acabarse con material de fachadas.

Artículo 316Profundidad de la edificación

La profundidad edificable no ultrapasará en ningún caso la distancia de 15 m. medidos desde la alineación del vial, o en su caso, desde la alineación forzada de fachada. Los terrenos que queden libres de edificación por aplicación de la regla anterior sólo podrán destinarse a huerta, jardín o aparcamiento de vehículos al aire libre.

En todo caso se estará a lo dispuesto de lo que indica para solar y edificación las fichas urbanísticas.

Artículo 317Frente de fachada

El frente de fachada será el existente en el parcelario revertido.

Para nuevas actuaciones será como mínimo de 6 metros.

Artículo 318Ocupación y edificabilidad

No se establecen de forma general por estar definida en las fichas urbanísticas que acompañan como Anejo a estas Ordenanzas, tanto para la ordenación por alineación de fachada como para la edificación sobre parcelario nuevo que no alinea.

Artículo 319Alturas

Con carácter general se establecen dos alturas con aprovechamiento de «falsa».

Para cada solar y parcela se indica en su correspondiente ficha urbanística, las alturas permitidas, en cuanto al número de plantas y altura de alero.

En el plano normativo, se indica el punto del terreno desde el cual se ha de medir la altura.

Esta referencia se toma respecto del terreno natural existente, de manera que si, como consecuencia el trazado y ajuste de rasantes de la red viaria, se ha de modificar su altitud, ésta se ha de tener en cuenta, a efectos de la altura reguladora que estará condicionada por las alturas de los edificios colindantes.

Si como consecuencia del punto anterior puede permitirse superar en una planta la altura de dos plantas establecida de forma general o la específica, cuando la pendiente transversal del terreno lo permita. En este caso la fachada principal tendrá el máximo de plantas permitido y el incremento en una planta sólo podrá establecerse en la fachada opuesta.

Artículo 320Cierres

Cualquier espacio libre privado con frente a vía pública deberán ajustarse a la alineación del vial con un cierre igual al de las fachadas, opaco y con una altura mínima de 1,80 metros y máxima de 2,20 metros.

Cuando la edificación se encuentre retranqueada respecto de la alineación se admite la no utilización de cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela.

Artículo 321Suelo libre de edificación

El suelo no ocupado por la edificación de modo general se podrá, en caso de parcelas nuevas, mancomunar entre propietarios colindantes. En todos los casos y salvo lo establecido en cada ficha urbanística específica, se podrá destinar a jardín, huerta y/o aparcamiento al aire libre.

Artículo 322Movimientos de tierras

Cualquier modificación del perfil visto natural del terreno no situará la cota del perfil definitivo a más de un metro por encima o por debajo de la cota natural.

Las plataformas de nivelación en el interior de las parcelas y junto a sus límites, en el caso de establecerse mediante muros de contención que tengan que quedar vistos, no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la rasante de la calle o de la cota natural del terreno en los otros límites.

Los muros de contención de tierras, en el interior del suelo urbano, no podrá sobrepasar, en la parte vista una altura de 2,20 metros, salvo en aquellos casos en que la topografía del terreno lo exija.

Los taludes artificiales, producto de algún movimiento de tierras, no superarán el 50% de pendiente.

CAPÍTULO VI. NORMATIVA DE PROTECCIÓN

Artículo 323Criterios de Protección

Se establecen para el núcleo urbano de Lanuza los criterios siguientes:

Según los valores específicos de cada edificio y su estado de conservación, se distinguen los siguientes grados de protección:

1º)Grado P.1. Protección integral del edificio.

Edificios que por sus características históricas y culturales tienen un carácter monumental.

2º)Grado P.2. Protección de configuración exterior (ambiental).

Edificios con valores arquitectónicos tradicionales en su configuración exterior.

3º)Grado P.3. Protección parcial de su configuración exterior.

Los edificios objeto de protección en cualquiera de sus categorías se relacionan en los artículos siguientes con los efectos previstos en la legislación urbanística.

Se han establecido fichas de todos los solares y edificaciones que integran el núcleo urbano de Lanuza. En ellas se indican la edificación existente, alzados, secciones y grado de conservación, protección y parámetros edificatorios para las obras de edificación.

Artículo 324Grado de Protección Integral del edificio

Se aplica a los edificios de cierto valor arquitectónico, cultural y social.

-Edificio incluido:

La Iglesia Parroquial.

-Obras generales autorizadas:

Restauración.

Reestructuración parcial.

-Obras generales excluidas:

Reestructuración interior mayoritaria o total; ampliación; demolición total y sustitución.

-Régimen especial de Autorizaciones:

Las obras deberán someterse a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

-Obras parciales autorizadas:

Se autorizan obras de reparación, conservación y consolidación y las obras tendentes a Normativas Técnicas de Instalaciones. En todo caso las obras deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio.

Se autorizan obras parciales de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores del edificio.

Artículo 325Grado P.2. Protección de configuración exterior (Ambiental)

Se incluyen en este grado de protección los edificios cuyo interés reside en los apreciables valores de arquitectura popular de su configuración exterior y que se encuentran en un grado de conservación volumétrica que permiten su recuperación incluso total con obras de restauración y rehabilitación, o bien si se produce su derribo recuperan su aspecto formal.

-Los edificios incluidos, se representan en los planos normativos y fichas.

-Obras generales autorizadas:

Rehabilitación y Reestructuración incluso total sin aumento de volumen edificatorio.

-Obras generales autorizables en circunstancias particulares:

Demolición parcial o total, si se justifica el extremo deterioro estructural interior o su precariedad constructiva o su inadecuación tipológica respecto a los usos autorizados. Debiéndose mantener y recuperar los cerramientos exteriores, pudiendo los Servicios Técnicos Municipales exigir la reconstrucción de las fachadas.

-Obras parciales autorizadas:

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre insta-

laciones y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio.

Así mismo se autorizan obras parciales de adecuación arquitectónica y compositiva de fachadas y elementos exteriores de los edificios y de adecuación de pisos, o locales de edificios.

Artículo 326Grado P.3 Protección Parcial de su configuración exterior

Se aplica a los edificios que sin particulares valores arquitectónicos, pero que contribuyen a la conformación del ambiente urbano histórico de Lanuza, siendo por ello interesante la conservación de su aspecto exterior, de manera que podrían estar en el Grado de Protección P.2, pero que por su mal estado de conservación, su inadecuada funcionalidad, aconsejan su demolición y reconstrucción respetuosa y volumen adaptándose éste a lo que define la ficha urbanística.

-Obras generales autorizadas:

Reestructuración, incluso sustitución y nueva edificación, debiéndose mantener en su caso los cerramientos exteriores al menos el de su fachada principal. Ampliación vertical u horizontal con arreglo a lo dispuesto en las Ordenanzas y ficha específica.

-Obras parciales autorizadas:

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre instalaciones, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio.

Así mismo se autorizan obras parciales de adecuación arquitectónica y compositiva de fachadas y elementos exteriores de los edificios y de adecuación de pisos, o locales de edificios.

Artículo 327Protección de las parcelas

Se protege la estructura parcelaria actualmente existente consecuencia de la reversión, por un doble concepto; mantener la estructura de la propiedad parcelaria y edificatoria antigua de Lanuza y extender de modo expreso los deberes de mantenimiento y conservación a las parcelas y elementos que la definen. Por tanto se declaran indivisibles sirviendo como parámetro de referencia la superficie de la memoria para las bases y estatutos de la Junta de Compensación.

Se exime de esta individualidad a las parcelas que no están edificadas y surgen como nuevos solares, quedando definida la superficie mínima y sus parámetros de edificación en sus correspondientes fichas.

Artículo 328Actuaciones de protección de los espacios libres y elementos en ellos ubicados

No se instrumenta catalogación de los mismos, estableciéndose su protección mediante las propuestas de actuación que se recogen en el plano específico y los objetos aquí marcados. Las actuaciones propuestas serán objeto de un proyecto específico que se podrá integrar en el Proyecto general de urbanización y serán:

1º)Aparcamiento de superficie de uso público.

Objetivo dotar de aparcamiento a los residentes y visitantes al núcleo urbano de Lanuza. Se deberá diseñar una plataforma con pavimento a determinar en el Proyecto de urbanización, podrá ser de tierra compactada, gravilla aglomerado asfáltico, etc. Se deberá proteger de una barrera vegetal de manera que quede oculto de vistas, resolviendo el acceso peatonal al núcleo urbano.

La gestión se realizará por el Ayuntamiento y Junta de Compensación, podrá realizarse la adquisición de los terrenos mediante Exp0ediente de Expropiación.

2º)Plaza de entrada.

Se pretende crear un lugar de encuentros que ordene el tráfico y accesos al núcleo urbano sin penalizar la accesibilidad peatonal, cuando pequeñas zonas de aparcamiento a residentes. Estudiándose los desniveles mediante plataformas articuladas por escalinatas, rampas y muretes de mampostería. Con un diseño sencillo y diáfano y cuidado mobiliario urbano.

El tipo de pavimentación puede tomar como base el propuesto en el capítulo de urbanización.

3º)Plaza de las instalaciones.

Ordenar el espacio donde se ubica el equipamiento de infraestructura de electricidad y propano, diseñando su integración con el acceso de aparcamiento, cuando un pequeño aparcamiento residente y potenciar el mirador y acceso al embalse conectando con el resto del núcleo urbano.

4º)Mirador.

Diseñar un espacio de forma triangular creando un mirador, lugar de descanso y vistas y estudiando el acceso peatonal al embalse.

5º)Plaza de la Iglesia.

Integrar el acceso exterior de la Iglesia con su patio interior, posibilitando los encuentros y el que se pueda crear una o dos plazas de aparcamiento ocasional.

6º)Plaza de la Fuente.

Recuperar la antigua fuente y estudiar mediante planos horizontales el acceso dificultado por los fuertes desniveles.

7º)Áreas coexistentes peatonal-viario.

En estas áreas fundamentalmente peatonales, se pretende permitir el acceso ocasional y privado de vehículos de los vecinos a sus viviendas, debiendo estudiar el sentido de circulación y plataformas de acceso, estudiando un pavimento que se diferencie del que se utilice en la red viaria, y la creación de arbolado y el mobiliario urbano adecuado.

8º)Mirador de las Escuelas.

Este espacio exige un cuidadoso diseño que permita el retorno de los vehículos, disponiéndose de una pequeña zona de aparcamiento estudiado para minusválidos y vehículos de emergencia, cuidándose el acceso de vehículos y personas de la actuación.

Se deberá diseñar un espacio verde que incluya un mirador sobre el embalse y accesos peatonales al mismo, estudiando su integración con la plaza peatonal que se propone en la explanada situada delante de las antiguas Escuelas.

9º)Enlaces entre Espacios Libres.

Se adaptarán al terreno existente, permitiéndose el movimiento de tierras necesario para el enlace de los distintos planos horizontales dominantes de la red viaria.

Se procurará respetar los accesos existentes y se articularán mediante escaleras y rampas cuando sea posible.

10º)Espacios Libres de zonas de expansión del Casco Urbano.

Se pretende ordenar esta zona, debiéndose consolidar y demoler en su caso las edificaciones o elementos de ellas que presenten problemas de seguridad y ornato a las personas y bienes, realizándose a cargo de los propietarios.

Se deberá recuperar la antigua fuente, potenciando el acceso peatonal, que permita una lectura de su estructura urbana y constructiva, y la comunicación con el espacio propuesto como plaza de las Escuelas.

Por esta zona discurre el trazado de infraestructura, fundamentalmente la red de saneamiento, ubicándose enterrada aprovechando un vaciado existente, la estación depuradora por lo que se deberá contemplar el evitar el impacto ambiental de la misma.

Se mantendrá y arreglará el pavimento existente en tanto no se actúe globalmente con el resto del núcleo urbano.

11º)Plaza de las Escuelas.

Se pretende que sea el hito fundamental del núcleo urbano, que haga las funciones de Plaza Mayor, debiéndose diseñar como tal una vez que sea revertido, debiéndose tratar las fachadas de los edificios de su entorno, rehabilitándose algunos de ellos como Equipamiento Social y Cultural.

Se cuidará de integrarse conjuntamente con las actuaciones perimetrales, cuidándose especialmente el mirador y los accesos al embalse. En el diseño se tendrá especialmente referencia sobre el impacto visual que se establezca desde la cantera a Sallent de Gállego.

12º)Muro de protección.

Se integrará en el diseño de su entorno debiéndose realizar la mampostería de piedra del lugar.

CAPÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 329Gestión y financiación

La gestión y financiación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo urbano y afectados que se han de constituir en Junta de Compensación y posteriormente en Entidad Urbanística de Conservación.

Las cesiones, costes y conservación de la urbanización se regulará por el Artículo 9, el Artículo 10, el Artículo 12 de estas Normas, y por el Artículo 17 de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 330Condiciones de la urbanización

Se estará a lo dispuesto en el Título III del Libro I de estas Normas.

Se establecen las siguientes condiciones complementarias de las normas anteriores.

Artículo 330.1Pavimentaciones

a)Se utilizarán pavimentaciones duras generalmente, utilizándose las pavimentaciones blandas, césped o tierra compactada en áreas de poco tránsito de borde y poca erosión.

b)La pavimentación no distinguirá entre acera para los peatones y calzada para vehículos.

c)El saneamiento será separativo discurriendo por el centro del vial. La red de aguas negras se conectará con una estación depuradora, a dimensionar y justificar en el Proyecto de Urbanización.

La red de pluviales podrá, con el objeto de no sobrecargar la red, desaguar en las acequias próximas a la población.

d)La instalación de energía eléctrica, alumbrado, telefonía y comunicaciones, agua y gas, será subterránea debiéndose diseñar una estación receptora de FM, TV, que permita la conexión por cable subterráneo de las edificaciones de manera que se evite el impacto negativo de las antenas en cubierta y fachadas que quedan expresamente prohibidas cuando sean visibles desde el exterior.

e)Las actuaciones en los espacios libres y urbanizaciones tendrán en cuenta en su diseño las zonas arboladas teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

Relacionar los edificios con su emplazamiento.

Facilitar el modelado del suelo.

Proteger, marcar y aislar zonas.

Proteger de insolación, del viento y del ruido.

Convoyar circulaciones.

Canalizar perspectivas.

Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Adecuar las especies de árboles al uso, clima y territorio.

f)Los proyectos de urbanización preverán la situación de aquellos elementos del mobiliario urbano funcional: bancos, cabinas telefónicas, cobijo, papeleras, fuentes, etc. y de ornato, fuentes monumentales, esculturas, pérgolas, etc.

LIBRO VI.- NUCLEO DE SANDINIES

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACION GENERICA EN SUELO URBANO DE SANDINIES

TÍTULO II.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE SANDINIES

«La normativa urbanística correspondiente al núcleo de Sandiniés se ha tramitado simultáneamente a este TEXTO REFUNDIDO encontrándose pendiente de informe favorable de la CPOT de Huesca y de aprobación definitiva. Una vez aprobada y previamente a la publicación oficial de este texto refundido se incorporará la citada normativa «

LIBRO VII.- NUCLEO DE ESCARRILLA

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACION GENERICA EN SUELO URBANO DE ESCARRILLA

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE USO, VOLUMEN, HIGIENICO-SANITARIAS Y ESTETICAS

Las condiciones genéricas de aplicación en el suelo urbano de Escarrilla serán las establecidas en el Título I del Libro II de estas normas para el núcleo de Sallent.

TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS DISTINTOS USOS O TIPOS DE ORDENACION PREVISTOS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

Artículo 331Usos permitidos

Los usos permitidos en las zonas así delimitadas en los Planos de uso del suelo, son los siguientes:

--Uso Residencial: En todas las plantas.

-Uso Hotelero: Sin limitaciones.

-Uso Comercial y Administrativo: En plantas bajas de edificios destinados a viviendas y en edificios independientes con las limitaciones del uso industrial y almacenes.

-Uso Industrial y Almacenes: Se permiten en plantas bajas o edificios aislados, pequeñas instalaciones con las siguientes limitaciones:

Nivel sonoro máximo 45 Dbs.

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

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

-Uso Ganadero (Establos, Cobertizos): 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 20 cabezas de ganado vacuno o su equivalente en tamaño para ganado lanar. Dichas obras de reforma se ajustarán a lo dispuesto en estas Ordenanzas sobre materiales de fachada y cubiertas.

-Se prohíbe este uso en el resto del suelo urbano.

-Asimismo se permite la conversión de las actuales edificaciones destinadas a cobertizos, establos, bordas o similares a otros usos (residencial, hostelero, comercial, etc.), con las limitaciones señaladas para las obras de reforma en estas mismas Ordenanzas.

Artículo 332Tipo de ordenación

El tipo de ordenación permitido para estas zonas calificadas como Residencial Casco Antiguo, es aquel que no modifique las características de los núcleos tradicional en cuanto a su estructura urbana actual, tamaño de las parcelas, alturas, volumetría, composición, materiales de fachada, etc., que se regirá: por las condiciones particulares expresadas en este capitulo.

Artículo 333Condiciones de volumen

Artículo 333.1Alineaciones

Las edificaciones, en este tipo de ordenación se situarán en la alineación oficial, atendiendo a las señaladas en los planos correspondientes. Podrán sin embargo retranquearse de las mismas, siendo de aplicación en este caso la edificabilidad especificada en el Artículo 333.3 de las presentes Normas.

Artículo 333.2Alturas Máximas permitidas

La altura máxima será de 8,80 metros, y la altura total de 13,90 metros hasta la cumbrera, medidas desde el centro de cada fachada.

En todo edificio con más de dos plantas, la línea de quiebro estará en un plano horizontal.

-N° de plantas: B + 2 + F (1).

-Alt. máxima: 8.80 m.

-Alt. Total:13,90 m.

-(1) El aprovechamiento bajo cubierta no superará una planta.

En los casos de mucha pendiente, no se rebasará en ningún caso, la altura total a cumbrera de 13,90 metros, desde el punto más bajo visible del edificio en su contacto con el terreno.

Artículo 333.3Ocupación. Condiciones de edificabilidad

a)La ocupación de la parcela en el caso en que la edificación no se retranquee de la alineación oficial no atenderá a ningún porcentaje de ocupación, ni se fija para ellas la edificabilidad sobre parcela neta. Se fija, sin embargo, una profundidad edificable de 15 m.

b)Las edificaciones que se retranqueen de la alineación oficial, atendiendo a lo especificado en el apartado a) del presente artículo, no atenderán a determinaciones de ocupación máxima ni de profundidad edificable. Se fija, sin embargo, un edificabilidad de 5 m3/m2 sobre parcela neta.

Artículo 333.4Parcela mínima

No se fija parcela mínima. Para que la parcela sea edificable con uso residencial, únicamente se exige que las viviendas cumplan las condiciones mínimas precisadas en el Artículo 79 de estas Ordenanzas.

Artículo 334Condiciones estéticas y de protección

Se estará a lo dispuesto con carácter general para todo el Suelo Urbano, en el Artículo 90 y en el Artículo 91 de las presentes Normas.

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.

Artículo 335Usos permitidos

En las zonas así delimitadas en los planos de usos del suelo, se permiten los siguientes:

-Residencial: en edificación colectiva.

-Comercial: en plantas bajas.

-Administrativo: en plantas bajas.

-Aparcamientos: en plantas bajas, semisótanos.

-Hotelero: sin limitaciones.

-Cultural, religioso, sanitario, etc: sin limitaciones.

Artículo 336Tipo de ordenación

El tipo de ordenación previsto para estas áreas es de edificación colectiva con las limitaciones de tamaño y volumetría señaladas en las condiciones estéticas y de protección.

En los casos en los que el terreno esté en desnivel, se permitirá el escalonamiento de la edificación que se procurará por su disposición y composición de volúmenes se adapte al tipo de construcciones rotundas y sencillas de los núcleos tradicionales.

Quedan expresamente prohibidos los patios interiores de parcela.

Artículo 337Condiciones de volumen

Artículo 337.1Alineaciones

Son las especificadas en los planos e indican el límite de las parcelas que atienden a este tipo de ordenación. La edificación, sin embargo, puede o debe, en su caso, retranquearse de dichos límites. Estas alineaciones, en las áreas que deben ser desarrolladas por planeamiento derivado, quedarán definitivamente fijadas con la aprobación del mismo.

Artículo 337.2Alturas

-N° máximo de plantas: Baja + 3 + Aprovechamiento de cubierta.

-Altura mínima: 6,50 m. correspondiente a B + 1.

-Altura máxima: 12,50 m.

-Altura total: 17,50 m.

Artículo 337.3Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas, como para aquellas del Suelo Urbano no sujetas a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m2/m2.

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación de la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

Artículo 337.4Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halle sujeto a planeamiento derivado queda fijada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. Para las parcelas en suelo urbano a las que les corresponde la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho; planeamiento, la ocupación máxima será del 70% de la superficie neta de la parcela.

Artículo 337.5Retranqueos

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los lindes de la parcela con predios vecinos y de 5 m. entre edificios situados en la misma parcela. No se fija ningún retranqueo respecto a los linderos de la parcela con el viario o con los espacios libres.

Artículo 338Condiciones estéticas y de protección

Se estará a lo dispuesto con carácter general para todo el suelo urbano.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA.

Artículo 339Usos permitidos

Se admiten los mismos usos enumerados en el Artículo 335 para la ordenación en Uso Residencial Multifamiliar (Densidad Alta).

Artículo 340Condiciones de volumen

Artículo 340.1Alineaciones

Son las especificadas en los planos e indican el límite de las parcelas que atienden a este tipo de ordenación. La edificación, sin embargo puede o debe, en su caso, retranquearse de dichos límites.

Estas alineaciones, en las áreas que deban desarrollarse por planeamiento derivado, quedarán definitivamente fijadas en la aprobación del mismo.

Artículo 340.2Alturas

-N° máximo de plantas: Baja + 2 + aprovech. cubierta.

-Altura mínima: 5,60 m. correspondiente a B + 1.

-Altura máxima : 9,60 metros.

-Altura total: 14,60 m.

Artículo 340.3Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas como aquellas del suelo urbano no sujetas a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m2/m2. Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación a la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

Artículo 340.4Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halle sujeto a planeamiento derivado queda fijada, en su caso, en la ficha del área de planeamiento derivado correspondiente.

Para las parcelas en Suelo Urbano a las que les corresponda la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho planeamiento, la ocupación máxima será del 75% de la superficie neta de la parcela.

Artículo 340.5Retranqueos

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los linderos de la parcela con los predios vecinos y de 4 m. entre edificios situados en la misma parcela.

No se fija ningún retranqueo respecto a los linderos de la misma parcela con el viario o los espacios libres.

Artículo 341Condiciones estéticas y de protección

Se estará a lo dispuesto con carácter general para el Suelo Urbano.

CAPÍTULO IV. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Artículo 342Usos permitidos

En las zonas así delimitadas en los planos de usos del suelo se permiten los siguientes:

-Residencial: Vivienda unifamiliar aislada y agrupada. Se admiten hasta 2 viviendas por portal.

-Comercial: pequeño comercio, bar, etc, en planta baja.

-Aparcamiento: En plantas bajas, semisótanos y sótanos al servicio de la edificación.

Artículo 343Tipo de ordenación

En estas zonas se desarrollara una ordenación basada en las tipologías de agrupación de unidades uní o bifamiliares; en línea, en torno a un espacio común abierto. Dicha ordenación atenderá a las condiciones especificadas en el Artículo 90.1 de estas ordenanzas. Se admite la edificación unifamiliar o bifamiliar aislada.

Artículo 344Condiciones de volumen

Artículo 344.1Alineaciones

Son las especificadas en los planos e indican el límite de las parcelas que atienden a este tipo de ordenación. Estas alineaciones, en las áreas que deban ser desarrolladas por planeamiento derivado, quedan definitivamente fijadas con la aprobación del mismo.

Artículo 344.2Alturas

-N° máximo de plantas: Baja + 1 + aprovech. cubierta.

-Altura máxima: 7,50 m.

-Altura total: 13,00 m.

Artículo 344.3Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas como para aquellas del suelo urbano no sujetos a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 1,50 m2/m2.

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación a la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas. La parcela mínima, aplicable tanto a la edificación uní o bifamiliar como a la colectiva, será de 150 m2.

Artículo 344.4Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halla sujeto a planeamiento derivado queda fijada en las presentes ordenanzas. Para las parcelas en suelo urbano a las que les corresponde la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho planeamiento, la ocupación máxima será del 60% sobre la superficie neta de la parcela.

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a todos los lindes de la parcela, y de 4 m. entre edificios situados en la misma parcela.

Artículo 345Condiciones estéticas y de protección

Además de lo señalado con carácter general para todo el Suelo Urbano estará a lo indicado en estas Ordenanzas.

CAPÍTULO V. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 346Usos permitidos

Para las zonas así señaladas en los planos de usos del suelo, el único uso permitido es el de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 347Condiciones de volumen

-Parcela mínima: 500 m2

-N° plantas: Baja + 1 + Aprovech. cubierta.

-Altura máxima: 6,50 m.

-Altura Total: 11,50 m.

-Ocupación máxima: 30% de la parcela neta.

-Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2 sobre parcela neta.

-Retranqueos mínimos: 3 m. a todos los linderos.

Artículo 348Condiciones estéticas y de protección

En estas zonas la composición volumétrica se ajustará al carácter tradicional de estos núcleos: volúmenes netos y rotundos, sin salientes ni quiebros injustificados. En cuanto a sus dimensiones máximas y mínimas, materiales etc., se estará a lo dispuesto con carácter general para el suelo urbano

CAPÍTULO VI. SISTEMAS LOCALES

Artículo 349Dotaciones comunitarias

Las áreas a las que les corresponden esta calificación estarán afectas a los usos que a continuación se relacionan:

a)Equipamiento docente: centros públicos o privados y sus anexos deportivos.

b)Equipamiento sanitario: centros al cuidado de la salud como hospitales, ambulatorios, consultorios, clínicas, sanatorios,...

c)Equipamientos asistenciales: centros geriátricos, para minusválidos,...

d)Comprende, asimismo, los servicios sociales de tipo no permanente como los comedores y locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social y familiar.

e)Equipamientos socioculturales: centros culturales (destinados directamente a la difusión cultural), centros cívico-sociales (asociaciones, instalaciones de carácter religioso), bibliotecas,...

f)Equipamiento deportivo: instalaciones destinadas a actividades, campamentos, centros de ocio y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público y social y anejos de servicios.

g)Servicios públicos, tales como mataderos, mercados, cementerios, y las edificaciones destinadas a los usos técnico administrativos y de seguridad al servicio de la Administración Pública.

Artículo 350Condiciones de Uso

a)Además de los usos propios de equipamiento establecidos en el apartado anterior, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m2, por cada 500 m2 de edificación, o, en casos justificados, en número adecuado al funcionamiento de la instalación.

b)Se podrá, asimismo, en aquellas zonas destinadas a dotaciones comunitarias, en desarrollo del planeamiento derivado en Suelo Urbano, edificar viviendas, siempre que éstas sean de promoción pública, y se justifique su necesidad en base a su interés social.

Artículo 351Condiciones de volumen

a)La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales.

b)Aparte de las condiciones generales señaladas en el párrafo anterior, la edificación destinada a equipamientos no se ajustará a ningún tipo de ordenación preciso, ni a una volumetría específica, si bien el número máximo de plantas será de 3, correspondiendo a una altura de 12 m.

c)Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones realizadas en virtud del apartado b) del Artículo 350; éstas deberán adaptarse a la calificación asignada al ámbito en que se ubiquen en el marco del desarrollo del planeamiento derivado.

Artículo 352Espacios libres

Comprende las áreas públicas o privadas no ocupadas por la edificación ni destinadas al tráfico viario insertas en la estructura urbana.

a)Los espacios libres de carácter privado no podrán ocuparse por otras construcciones que aquellas que tengan un carácter esporádico y provisional constatable.

b)En los espacios libres públicos se permitirán edificaciones vinculadas a los usos de ocio, reposo y esparcimiento al aire libre.

Artículo 353Sistema viario

Constituye la red apropiada para el tráfico rodado, definida en el plano correspondiente, y comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad, accesibilidad y estacionamiento. Se atenderá, en la construcción de edificaciones, a las alineaciones fijadas en los planos respectivos, si bien en aquellas vías integradas en las redes de carreteras, administradas por la Diputación Provincial, la Diputación General de Aragón o el Ministerio de Fomento, será preceptiva la tramitación adecuada atendiendo a la legislación aplicable.

Artículo 354Infraestructuras básicas

Comprende los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado, evacuación de basuras, y aquellas obras cuya implantación tienda a mejorar el nivel de servicios del municipio.

Solo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.

CAPÍTULO VII. ZONAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Artículo 355Planeamiento incorporado

Las zonas calificadas como de planeamiento incorporado incorporan actuaciones realizadas con anterioridad a la aprobación de las primeras Normas Subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal quedando incorporadas en su parámetros actuales al Plan General sin que puedan permitirse aumentos de edificabilidad sobre la existente.

En caso de derribo de los edificios actuales deberá redactarse un Plan Especial.

TÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE ESCARRILLA

Las determinaciones de desarrollo del suelo urbanizable delimitado de Escarrilla se contienen en la Modificación del Plan General y en el Plan Parcial del sector U-6 «Los Altos de Escarrilla» aprobados definitivamente en sesión del pleno del Ayuntamiento de Sallent de Gállego de fecha 29 de junio de 2005:

Superficie del sector: 25.088 m2

Uso: Multifamiliar, densidad media.

Aprovechamiento: 0´25m2/m2.

Número máximo de viviendas: 90

Sistemas adscritos: Según Convenio urbanístico incorporado a la Modificación.

LIBRO VIII.- NUCLEO DE TRAMACASTILLA DE TENA

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACION GENERICA EN SUELO DE TRAMACASTILLA DE TENA

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DE SUELO

Artículo 356Criterios de clasificación

El Ámbito Territorial de la Entidad Local de Tramacastilla de Tena se clasifica en:

-Suelo urbano

-Suelo urbanizable

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

Artículo 357Usos

Los usos quedan clasificados en:

1º)Uso residencial

2º)Uso productivo

3º)Uso de equipamiento y servicios

Artículo 358Uso residencial

Es el destinado al alojamiento de personas y a su vez se subdivide en:

a)Vivienda unifamiliar aislada, cuya característica más importante es que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda, desde el exterior.

b)Vivienda Multifamiliar de densidad media, agrupación de viviendas en accesos e instalaciones comunes. Máximo cuatro viviendas por bloque.

c)Residencia comunitaria y hotelera, destinada al alojamiento de personas de forma temporal, con utilización de servicios e instalaciones comunes.

Artículo 359Uso productivo

Es el uso destinado a la producción de bienes y de servicios. Se clasifica en:

a)Uso agrícola. Es aquél uso productivo vinculado al medio rural.

b)Uso Industrial. Es el uso productivo correspondiente a actividades de extracción, transformación y conservación de materiales y su respectivo almacenamiento, distribución y transporte.

A tenor de la legislación de protección ambiental y según los criterios que a continuación se exponen cabe distinguir las siguientes categorías:

1- Categoría Industrias artesanas y de servicios que producen una molestia tolerable sin producir excesivos ruidos, vibraciones, gases y olores desagradables; que no produzcan acumulación de tráfico, que se sitúan en locales de plantas bajas de las edificaciones o en edificios aislados.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- Potencia máxima de motores: 6 HP
- Nivel máximo de ruido: 45 db.
- Superficie máxima: 200 m2.

Se admiten dentro de esta categoría garajes públicos y privados hasta 50 vehículos con servicio de mantenimiento pero no de carburantes.

2- Categoría: Actividades molestas. Son las que presentan cielo grado de incomodidad. Industrias de servicios, no de fabricación que se sitúan en naves interiores de manzana o en naves aisladas. Se establecen las siguientes limitaciones:

- Potencia máxima de motores: 16 HP
- Nivel máximo de ruido; 45 db
- Superficie máxima: 400 m2

Se admiten los mismos tipos de garajes que para la primera categoría.

3- Categoría: Industria de servicios y fabricación no productoras de humos, olores, y vertidos contaminantes. No se establecen limitaciones de potencia, nivel de ruido ni superficie.

Se admiten todo tipo de garajes.

c)Uso comercial. Es el uso productivo correspondiente al comercio.

d)Uso de oficinas. Es el uso productivo correspondiente a las actividades administrativas propias del sector terciario

Artículo 360Uso de equipamientos y servicios

Se atienden las necesidades sociales, culturales, asistenciales en forma pública o privada.

Comprenden:

a)Equipamientos:

Enseñanza.

Sanitario.

Deportivo.

Asistencial.

Cultural.

Asociativo.

Religioso.

Espectáculos.

b)- Zonas verdes y espacios libres.

c)- Servicios públicos:

Administración.

Fuerzas de orden público.

Servicios urbanos.

Cementerio.

d)- Infraestructuras urbanas.

Usos destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía de comunicación y evacuación de residuos.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 361Alturas de los edificios

Artículo 361.1Altura reguladora.

Es la alcanzada por la línea de quiebro (línea horizontal de encuentro entre el plano de la fachada y el plano de cubierta) medida en el punto medio del tramo que corresponda, según la pendiente del vial a escalonamientos tales que el forjado o suelo de planta bajase encuentre simultáneamente como máximo a +1,2 m en rasantes inclinadas o a + 0,15 en rasantes horizontales.

La medición de alturas de la edificación se realizará en todas y cada una de las fachadas de la edificación, en su punto medio, desde el punto de contacto del edificio con el terreno, en su estado natural, no modificado, hasta la línea ficticia de cornisa, (encuentro de los planos de fachada y cubierta en las fachadas y punto medio de la unión de ambos puntos en los testeros) no pudiendo superarse en ninguna de ellas ni las alturas máxima y total, ni el número de plantas permitido, que será en todos los casos de PB + P1+ PBC, (permitiéndose en los casos en los que el volumen envolvente de la cubierta lo permita, un segundo aprovechamiento de la planta bajo cubierta, vinculado siempre ala vivienda inferior al mismo, y con huecos de «vélux» únicamente)

Artículo 361.2Alturas libres

- Sótanos.

-Son aquellos locales en los que la parte superior de su techo no llegue a estar a + 1,2 mts. por encima de la acera.

-Altura mínima: 2,20 m

-Semisótanos:

-Son aquellos locales que sin ser plantas bajas ni simples cubiertos, tengan la cara superior de su suelo a un nivel de 100 m. máximo bajo la rasante de la acera.

-Altura mínima: 2,20 m.

-Altura máxima: 2,50 m.

-Plantas bajas.

-Se considera plantas bajas a los locales cuya cara superior de su suelo se encuentre entre + 0,17 m. y +0,68 m. sobre la rasante de la acera.

Altura mínima:

-Uso Vivienda: 2,50 m.

-Resto usos 3,00 m.

Altura máxima:

-Uso Vivienda : 3,00 m.

-Resto usos : 3,50 m.

- Plantas de piso:

-Son aquellas situadas por encima de las plantas bajas.

-Altura mínima: 2,50 m.

-Altura máxima: 3,00 m.

- Aprovechamientos de cubierta:

-Son aquellos situados por encima de la última planta de piso, y destinados a conseguir las pendientes e inclinaciones de cubierta.

Altura máxima en el arranque de la intersección con el paramento vertical: línea de quiebro- :1,50 m.

Artículo 362Patios

- Interiores

-Son espacios no cubiertos interiores de una edificación.

-En cualquier caso, los patios interiores tendrán unas dimensiones mínimas tales que:

Pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m.

Que tenga una superficie de 9,00 m2.

- De manzana

-Son espacios interiores a una manzana rodeados por varias edificaciones.

-Para que una vivienda que dé a ellos se pueda considerar exterior, habrá de tener su salón con un parámetro de fachada mínima de 3.00 m. y se habrá de poder inscribir en el patio un circulo de diámetro igual a 2 m.

Artículo 363Vuelos

El arranque de cualquier vuelo estará como mínimo a 3,00 m. de altura sobre la rasante de la acera o calzada (si no existiese acera) en cualquiera de sus puntos en los que aquel confronte.

Artículo 363.1Balcones y marquesinas.

Se permite los siguientes vuelos en función de los anchos de las calles y plazas a que dan frente.

Ancho calle o plazaVuelo máximo

Menor de 4,00 m.No se permiten

De 4,00 a 6,00 m0,40 m.

Mayor de 6 m.0,60 m

La longitud de los balcones será libre separándose de la medianería una longitud igual al vuelo.

Artículo 363.2Miradores

No se permiten en calles o plazas de menos de 4 m.

En calles o plazas de entre 4 y 6 metros se permite un vuelo de 0,60 m y en calles o plazas mayores de 6 metros se permite un vuelo máximo de 0,90 m.

Los miradores habrán de separarse de la medianería una longitud igual al vuelo siendo el resto de su longitud libre con la limitación de que no ocupen más del 50 % de la superficie total de la fachada, excluida la planta baja.

Artículo 363.3Aleros

No deberán presentar frentes que superen la dimensión natural del encuentro del material de cubierta con el vuelo que lo sustente. En las fachadas laterales (paralelas a la cumbrera), salvo que se justifique mediante un estudio específico (perspectivas o fotos de antecedentes), no deberán sobrepasar la dimensión de 50 cm. de vuelo. Como solución singular en algún edificio de un conjunto podrán tener mayor dimensión en los muros piñones, siempre que su estabilidad se sustente sobre el alargamiento de los muros laterales, en todo caso no deberán sobrepasar la dimensión de 150cm.

Se admiten los mismos vuelos para balcones y miradores pudiendo sobrepasarlos en 0.30 m. Siempre se admite el vuelo del alero de 0,30 m.

Su longitud podrá ocupar todo el frente de la fachada.

Artículo 363.4Vuelos en patios

Se admiten siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los Patios Interiores en el Artículo 362 desde el borde exterior del vuelo.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES HIGIENICO - SANITARIAS

Artículo 364Condiciones de la vivienda

Toda vivienda tendrá condición de exterior debiendo cumplir, como mínimo, el que su sala de estar tenga un paramento con hueco, que de frente a una calle o espacio público sobre las alineaciones oficiales fijadas en los planos correspondientes, o a un patio de manzanas según se indica en esta normativa.

No se admitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Solamente se admitirán en plantas bajas cuyo suelo esté a una cota de + 0,17 m sobre la rasante de la acera o de la calzada en su defecto, y en plantas alzadas.

Artículo 365Programa mínimo de vivienda.

Se establece un programa mínimo de vivienda compuesto por comedor, cocina, un dormitorio para dos personas o doble y un aseo con inodoro, lavabo y ducha, teniendo éste, entrada independiente del resto de las piezas a través de pasillos o distribuidores.

Las superficies mínimas de cada pieza y su lado mínimo se dan a continuación:

	Sup (M2)	Lado Mm (M)
Comedor o cuarto de estar	14	3.00
Cocina	7	1.60
Cocina - Comedor	14	2.50
Dormitorio doble	10	2.50
Dormitorio sencillo	7	2.00
Aseo	2	1.20
Pasillo	-	0.90
Vestíbulo	-	1.20

Artículo 366Iluminación y ventilación de los locales

-Iluminación

En viviendas toda pieza habitable tendrá luz directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de su superficie útil en planta.

-Ventilación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación directa al exterior por un medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de su superficie útil en planta.

Además, en cocinas se exige la ventilación forzada por conductos de salida de gases y humos, aún cuando exista ventilación directa y solamente se vayan a instalar aparatos eléctricos.

Igual exigencia se tendrá para aseos y baños interiores sin ventilación directa a la calle o patio.

Artículo 367Escaleras y zaguanes

La anchura mínima de las escaleras será en cada tramo de rellano de:

-0.90 m Viviendas unifamiliares.

-1,00 m Viviendas plurifamiliares.

Habiéndose de cumplir a este respecto en todo caso la Norma N.B.E. -C.P.I./96.

Toda escalera deberá tener luz y ventilación naturales directa a calle o patio a través de huecos de superficie mínima por planta igual a 0,50 m2 salvo que:

-Se trate de escaleras de viviendas unifamiliares.

-Se trate de tramos situados en planta baja siempre que el uso de ésta no sea de vivienda.

-Que la iluminación se realice por medio de lucernarios en cuyo caso la superficie del ojo central de la escalera serán, respectivamente, la mitad y un tercio de la superficie en planta de la caja de escalera.

Toda escalera tenderá a mantener la relación 2t + h = 63, en la cual

t = tabica y h =huella, con las siguientes limitaciones:

Altura de tabica ....m x. 19cm.; min. 16,50 cm.

Anchura de huella ... m x. 25cm.;mín. 30,00 cm.

Los zaguanes tendrán el ancho mínimo correspondientes a la caja de escalera con un mínimo de 2,00 m. y cumplirán la norma N.B.E. - C.P.I./96. Protección contra incendios.

Artículo 368Condiciones de locales destinados a usos productivos

Los locales citados cuyo uso esté permitido por estas Ordenanzas deberán tener una superficie mínima de 3,00 m2. y cubicación de 9,00 m3. por cada puesto de trabajo.

Dispondrán de aseos independientes para cada sexo, salvo que se demuestre en la solicitud de licencia que la actividad en cuestión va a tener trabajadores de un solo sexo.

Cumplirá la Norma Básica N.B.E. - C.P.I./96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 369Condiciones de locales de uso, equipamientos y servicios

En los locales de uso público definido en esta normativa se deberá asegurar la superficie y cubicación que su destino requiere.

Para los empleados se deberá disponer aseos diferentes para cada sexo, con entrada independiente de los del público, salvo que se de la circunstancia expuesta en el 2 párrafo del artículo anterior.

Igualmente tendrán especial cuidado en el cumplimiento de la norma N.B.E. C.P.I./96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 370Ventilación e iluminación de locales

-Ventilación.

Los conductos de ventilación cumplirán la norma NTE-ISH/1.974

--Iluminación.

En edificios y locales de uso productivo y equipamientos se asegurará la iluminación adecuada a los mismos medios naturales o artificiales.

Para los usos públicos que se asemejen al uso de vivienda se estará a lo dispuesto en el Artículo 366.

Artículo 371Escaleras

En edificios de uso productivo y equipamiento se asegurará la ventilación directa, forzada por conducto o por aire acondicionado de todos y cada uno de sus locales.

En los ocales de uso público queso pueda asemejar a vivienda se estará a lo dispuesto en el art.Dichos usos son los siguientes: Administrativo, Asistencial, Docente, Sanitario, Jurídico - residenciales.

En usos públicos la anchura mínima en cada tramo y rellanos será de 1,20 m. y cumplirá lo exigido por el Código Técnico de la Edificación al respecto.

En usos públicos que se asemejan a viviendas y que se enumeran en el Artículo 366 la iluminación y ventilación de escaleras se regirá por el Artículo 367 y en el resto por el Artículo 370 del presente Texto Refundido.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 372Criterios de aplicación

Las condiciones de la edificación, en cuanto a su forma, tamaño y composición arquitectónica, así como en cuanto a las especificaciones sobre materiales se adaptarán al contenido de este capítulo.

Artículo 373Protección Preventiva Paisajística

Sobre todo el ámbito de estas Normas se establece una Protección Preventiva condicionando las actuaciones a la protección visual de los núcleos tradicionales, del paisaje y de los elementos catalogados.

Todas las actuaciones que superen los siguientes límites, en su tramitación para la obtención de autorización deberán presentar un Análisis de Impacto Visual. y en su caso, el diseño de medidas correctoras y garantías de su ejecución, quedando a la valoración positiva del Análisis por parte de la autoridad urbanística, la concesión de los permisos necesarios:

Planes parciales, en desarrollo de estas Normas.

Ocupación del suelo superior a 300 m2.

Obras lineales superiores a 100 m.

Edificaciones de superficie construida por planta superior a 200 m2

Movimientos de tierra superiores a 500 m3 o que produzcan desmontes con cortes del terreno superior a 3m.

Artículo 374Diseño de los edificios de nueva construcción

Este diseño deberá basarse en el entendimiento de los sistemas constructivos, reglas de composición y usos de a Arquitectura Popular, y no en la descripción detallada de cada elemento para su posterior aplicación obligatoria.

Las reproducciones o rehabilitaciones exactas son un tema especifico de casos puntuales, mientras que la creación de nueva Arquitectura en el Valle de Tena, debe realizarse mediante un ejercicio libre de composición cuyo único condicionante debe ser el respeto por el entorno.

Artículo 375Volúmenes

Los volúmenes deberán ser sencillos y claros. Cada uno deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición sin que la mezcla de unos con otros desvirtúe su lectura volumétrica. La complejidad debe surgir de la unión de volúmenes claros y diferentes y no de la complicación de estos.

En el caso de que en la composición de un edificio coexistan volúmenes grandes (entendiendo como tales los que llegan o se aproximan a las dimensiones máximas permitidas) y volúmenes pequeños (entendiendo como tales lo pequeños anexos necesarios para el funcionamiento del edificio), estos segundos deberán proyectarse de manera que no distorsionen la captación de los primeros.

Deberá cuidarse la proporción entre la altura y superficie ocupada por cada volumen. Esta medida deberá aplicarse especialmente en los pequeños anexos funcionales que se adosan a los volúmenes principales (escaleras, efectos de la distribución interior, ascensores,...)

Artículo 376Fachadas

Las fachadas deberán responder compositivamente a los condicionantes de las construcciones mediante muro de carga. Con esto se entiende que:

Los huecos deben ser de proporción vertical (relación de anchura —altura, de 1 a 1.6),. En este sentido se aporta como solución en a edificación residencial que cada vivienda en la tipología de bloque sólo tenga un gran hueco en el salón queso trate como una abertura natural del muro, mientras que para el resto de habitaciones, se deberá tender a minimizarlos.

No se admitirá la sistemática agrupación de ventanas por machones inferiores a 65cms. de anchura.

Los cabeceros y dinteles podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera tratada.

Los vuelos serán reducidos en tamaño y numero y su estabilidad se entenderá por la ligereza de sus materiales o por el sistema de apoyo en los muros. Deberán ser elementos singulares de la fachada. No se admitirán vuelos cerrados realizados con os materiales de los muros.

La composición de las fachadas deberán obligatoriamente contemplar incluida toda la planta baja. Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.

La composición de la fachada deberá responder al material con que este ejecutada, independientemente de que éste no tenga función estructural (por ejemplo, no se deben admitir vuelos que se capten como de mampostería o sillería y con despeines que de no existir el hormigón por detrás serian insostenibles). Los muros deben ser continuos , sin ningún tipo de interrupción y sin manifestarse los forjados en fachada.

Deberá evitarse la repetición de series de huecos diferentes en los edificios de uso residencial. Esto hecho produce en el exterior una lectura directa de edificio, denotando a repetición sistemática de un uso y resultando ajeno a la tradición.

Artículo 377Cubiertas

Deben ser sencillas, prioritariamente a dos aguas y responder claramente al volumen sobre el que se sitúan. No se podrán solucionar mediante pequeños paños, admitiéndose únicamente el pequeño tardón del hastial típico.

Las pendientes deberán encontrase entre los 35 y 50 grados.

Los faldones deben son planos, permitiéndose únicamente el pequeño ángulo convexo típico para salvar la distancia entre la cara interior del muro y el alero.

Solo podrán emplearse los materiales de cubierta en los planos que puedan entenderse que pertenecen a éstas.

Se podrá forrar con pizarra parcialmente un muro o piñón, un fragmento parcial de una fachada, o una chimenea, previa justificación ante el Ayuntamiento.

Artículo 378Materiales

-Fachadas: El Material de fachada será la piedra del lugar, en mampostería o aplacado, pero en este caso, colocado y con dimensiones de las piezas, similares a !as mamposterías. Esta mampostería se unirá con mortero bastardo de cal y cemento semejante al antiguo de cal y sin llaguear o aparejado a hueso.

--Cubiertas: Se propone como único material la pizarra. Es el material tradicional y hoy en día se encuentra comercializado. Se previene de la idoneidad del empleo de la pizarra local, en contraposición a otras de importación que en estos momentos son las más usadas,

Artículo 379Aleros

Los aleros no deberán presentar frentes que superen la dimensión natural del encuentro del material de cubierta con el vuelo que lo sustente. En las tachadas laterales (paralelas a la cumbrera), salvo que se justifique mediante un estudio especifico (perspectivas o fotos de antecedentes), no deberán sobrepasar la dimensión de 50 cm. de vuelo. Como solución singular en algún edificio de un conjunto podrán tener mayor dimensión en los muros piñones, siempre que su estabilidad se sustente sobre el alargamiento de los muros laterales, en todo caso no deberán sobrepasar la dimensión de 150 cm.

Artículo 380Lucanas

Las lucanas deberán proyectarse como un elemento singular de la fachada y no repetirse modularmente. Para el resto de las ventilaciones e iluminaciones de la cubierta se propone el uso de ventanas en los muros piñones y del tipo plano de cubierta.

La superficie de los planos de cubierta ocupada por estas aperturas no superará el 3% de éstos

El frente de la lucana no se podrá forrar de pizarra.

La distancia mínima de una lucana a testero, medianil o piñón será al menos de 1, 5 mts. y la separación entre las mismas no podrá ser menor tampoco a 1, 5 mts.

Las lucanas podrán rasgarse, incluso cortando el alero, a la manera tradicional del Valle de Tena.

Artículo 381Chimeneas

Las chimeneas y ventilaciones deberán unificarse en un elemento único con entidad volumétrica. En caso de no ser posible la agrupación, deberá limitarse al mínimo mediante distribuciones exteriores y tratarlas, tanto por su ubicación, forma y materiales, de manera que pasen lo mas inadvertidas posible

Las chimeneas serán de piedra y estarán rematadas con losa plana con losa plana también de piedra o de hormigón de similares características y espesor.

Las chimeneas secundarias (de ventilación de cocinas, aseso, etc.) y por tanto de sección reducida en planta, podrán forrarse de pizarra.

Se da un plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de las presente Plan, para que las chimeneas que en la actualidad no cumplan la Normativa se adapten a la misma.

Artículo 382Carpintería y cerrajería

Únicamente se permite para a carpintería exterior el uso de madera en formas simples y colores oscuros. No podrá barnizarse la madera en su color natural, debiendo proceder a un tratamiento de oscurecimiento preferentemente con creosotados y betunes.

Las barandillas de balcones y otros elementos de cerrajería se realizarán en madera con similar tratamiento al de la carpintería o con toda de hierro.

En el caso de puertas de garajes y cocheras deberán ser de madera o revestidas de madera, o bien metálicas en colores oscuros. Deberán ir siempre remetidas en las jambas al menos en 15 cms.

Artículo 383Bajantes de pluviales

Las bajantes y canaleras vistas serán metálicas y de materiales nobles cobre, cinc, tundición y aluminio esmaltado en colores oscuros ambos), y de obligada colocación en todos los faldones que viertan a vía pública.

Artículo 384Cerramiento de parcelas y tapias

Los cercados o tapiados en espacios urbanos serán obligatoriamente de muro de piedra hasta una altura máxima de 1,2 mIs. A partir de dicha altura sólo se permite la colocación de barandillas o enrejados con las características señaladas en el art.., hasta una altura máxima de 2 mts.

En accesos a patios y zonas libres se permite la construcción de portones con tejadillo a la manera tipológica tradicional,

TÍTULO II.- SUELO URBANO DE TRAMACASTILLA DE TENA

CAPÍTULO I. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO DE TRAMACASTILLA

Artículo 385Suelo urbano clasificado

Constituyen el suelo Urbano los terrenos que el Plan General incluye como tal por encontrarse en una de las dos situaciones siguientes:

-Terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica

-Terrenos que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie.

Este Suelo urbano se califica a su vez en

-Suelo urbano o casco consolidado, constituido por el asentamiento tradicional.

-Suelo urbano no consolidado de casco, sometido a condiciones de desarrollo.

Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano, la previa obtención de la licencie de obras.

No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que aun estando comprendidos en el suelo urbano y siendo edificables, no merezcan la calificación de solar por no reunir todos los servicios urbanísticos salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, a cargo del propietario, mediante las garantías que se establezcan en la legislación urbanística.

La superficie total de Suelo Urbano delimitada es de S = 80.663 m2, que se desglosa como sigue:

Zona casco antiguo o consolidadoS = 45.812 m

Zona UA-C «Urbanización Peña Telera»S = 31.105 m2

Zona PERIS = 3.746 m2

Artículo 386Enclave urbano de la residencia

La antigua residencia de la partida de «Sandurico', se considera como construcción urbana emplazada en suelo no urbanizable.

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los existentes.

El uso admitido será sólo el Hotelero en cualquiera de sus diversas categorías.

No se permitirá su división en propiedad horizontal.

Artículo 387Condiciones para edificar en el suelo urbano

Se considera condición indispensable para poder edificar, un terreno en Suelo Urbano, y para que se otorgue la correspondiente licencia, que aquel merezca le condición de solar al cumplir todos y cada unos de los requisitos establecidos por la legislación urbanística.

En aquellos terrenos de Suelo urbano que no cumplan con los requisitos de la norma anterior, se podrá otorgar licencia de edificación siempre que los solicitantes se comprometan a ejecutar las obras de urbanización precisas para que en ejecución simultánea con la edificación, la pamela adquiera la condición de solar al darse el final de obras, todo ello de acuerdo con el procedimiento y garantías que establezca la legislación urbanística.

En todos los solares vacantes o que resulten serlo en virtud de derribos previos en el suelo urbano será requisito previo a la concesión de la licencia la aprobación de un Estudio de Detalle del ámbito de la promoción que fije la ordenación de volúmenes y las alineaciones y rasantes de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos

Artículo 388Alineaciones oficiales

Se define como alineación oficial la linee que delimita la separación entre las diversas parcelas de Suelo Urbano y los espacios de dominio público.

Las alineaciones oficiales se fijan en los planos de ordenación del Plan.

El Estudio de Detalle de redacción previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano contemplará la adaptación y modificación de las alineaciones de hecho incorporadas al Plan de tal manera que puedan fijarse incrementos de sección viaria y zonas de espacio público que respetando la edificabilidad derivada del Plan y el porcentaje máximo de cesión obligatoria que marca la Ley Urbanística contribuyan a mejorar la trama viaria.

Artículo 389Rasantes oficiales

Se define como rasante la línea de una calle considerada en su inclinación respecto del plano horizontal, las cotas que definen las rasantes oficiales de los planos de ordenación del Plan estén referidas al nivel del mar.

Son rasantes oficiales las señaladas en los planos, para cada tipo de suelo.

El Estudio de Detalle de redacción previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano contemplará la adaptación y modificación de las rasantes de hecho incorporadas al Plan de tal manera que puedan fijarse las nuevas rasantes derivadas de las alineaciones fijadas.

Artículo 390Zona de Casco antiguo consolidado

El Casco Antiguo Consolidado es la zona del núcleo que constituye el asentamiento original y sustentan las edificaciones tradicionales manteniendo los rasgos de la trama consolidada a lo largo del tiempo. Incluye también los solares situados dentro de esta trama.

Artículo 390.1Usos permitidos

Como uso dominante se permite el residencial.

Entre los usos residenciales tenemos:

a)Residencial. En todas las categorías del artículo

b)Equipamiento (Docente, Comunitario, Zonas verdes, Especial).

c)Espacios libres no edificab!es de uso público.

d)Red viaria (rodada, peatonal, cabañera).

Como usos compatibles, se permiten los ganaderos familiares definidos en a legislación sectorial aplicable. Los usos industriales definidos en el Artículo 359, en su categoría 1 y los definidos en el Artículo 360

Artículo 390.2Retranqueos

No se permitirán retranqueos respecto de las alineaciones cuando del emplazamiento propuesto para el nuevo edificio, se desprenda la aparición de medianeras en mal estado al descubierto en las edificaciones existentes.

Se permitirá por el contrario siempre que:

Las medianeras que resultasen (de la nueva edificación y de la existente) reciban el mismo tratamiento de las fachadas respectivas.

La profundidad máxima edificable se contabilizará desde la alineación oficial señalada en el Plan o en el Estudio de Detalle de redacción previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano

Artículo 390.3Solar mínimo edificable

Dada la tipología existente en las parcelas del casco antiguo, se exige que para que un solar sea edificable ha de cumplir como mínimo las condiciones de superficies exigidas a las viviendas.

Artículo 390.4Tipología de la edificación y condiciones de volumen

Se seguirán las ordenanzas tipológicas y estéticas de esta normativa.

La altura máxima en «número de plantas»: Planta Baja + 1 planta alzada + 1 planta de aprovechamiento de cubierta.

Las alturas se medirán de acuerdo con lo dispuesto en el Capitulo III del Título I del presente Libro.

El fondo edificable máxima será de 15 m.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 2´20.

Se entiende parcela neta la resultante de aplicar al terreno originario las cesiones que vienen fijadas en los planos de ordenación del Plan. Las cesiones resultantes de la aprobación del Estudio de Detalle de redacción previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano no disminuirán la edificabilidad que resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan.

Artículo 391Zona de la Urbanización «Peña Telera»

Zona delimitada dentro del casco urbano, que actualmente está en fase de regularización urbanística, redactándose el Proyecto de Urbanización que complete la dotación de infraestructuras.

Artículo 391.1Usos permitidos

a)Residencial, de viviendas unifamiliares aisladas.

Comprende también

b)Espacios libres no edificables de uso público

c)Red Viaria (rodada, peatonal, cabañera

Artículo 391.2Edificabilidad

Se permite una única vivienda por parcela, prohibiendo expresamente la segregación de las parcelas actuales.

Artículo 391.3Ocupación máxima

Será del 20% de la parcela neta y la edificabilidad será de 0.45 m2/m2.

Artículo 391.4Tipología de la edificación y condiciones de volumen

Se aplicarán las ordenanzas generales contenidas en esta normativa salvo en lo referente a los aspectos que se regulan expresamente en el presente artículo.

Altura máxima: Planta bala más una planta alzada más aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 391.5Retranqueos:

Se observará un retranqueo obligatorio del volumen tanto a vial como al resto de linderos de tres metros.

Artículo 392Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado

Las dos unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado se desarrollarán mediante la elaboración de un Plan especial de reforma interior que completará la malla viaria de conexión.

Serán de aplicación los parámetros establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial del Pirineo para las áreas de Casco, salvo en lo establecido de porcentaje de cesiones de dotaciones locales, en que por tratarse de superficies pequeñas se limitarán a los viarios de nueva apertura.

TÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE TRAMACASTILLA DE TENA

CAPÍTULO I. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE DE TRAMACASTILLA

Artículo 393Suelo urbanizable delimitado clasificado

Constituyen el suelo urbanizable delimitado los terrenos que son susceptibles de convertirse en urbanos previa ejecución de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aprobados definitivamente por los organismos pertinentes y que han sido delimitados como tales por el presente Plan.

No podrán concederse licencias de edificación en los terrenos clasificados como suelo urbanizable en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización. Sin embargo podrán realizarse obras de infraestructura general y las de carácter provisional previstas en la legislación urbanística.

La ordenación detallada de cada sector como suelo urbanizable, se desarrollará de acuerdo con las presente Plan General a través del correspondiente Plan Parcial que contendrá las determinaciones y documentación señaladas en la legislación del suelo.

La superficie total delimitada para Suelo Urbanizable delimitado tal es de 78.876 m2.

Se han delimitado seis sectores denominados en los Planos como U-A, U-B, U-C, U-D, U-E y U-F con los parámetros que establece la Directriz de Ordenación Territorial del Pirineo para las zonas de crecimiento en baja densidad:

Artículo 393.1Densidad máxima

35 viviendas por hectárea.

Artículo 393.2Edificabilidad máxima

Sobre parcela bruta o neta 0, 4 m2 / m2.

Artículo 393.3Espacios intersticiales

El Plan Parcial deberá destinar un 30% del terreno como espacio libre de edificación, concentrando la misma en el resto del área.

Artículo 393.4Dotaciones locales

El 25% de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes y equipamientos. Estos terrenos serán de cesión obligatoria y gratuita en sustitución de los porcentajes que establece e! Reglamento de Planeamiento Urbanístico

Artículo 393.5Usos y tipologías

Residencial unifamiliar, o plurifamiliar de cuatro viviendas máximo por unidad. Serán de aplicación las ordenanzas del este Plan General reguladoras de las condiciones estéticas que se incorporarán como ordenanzas del Plan parcial. Cualquier modificación de las mismas se justificará expresamente en la memoria de! Plan Parcial.

Artículo 394Tipologías en los Planes parciales

El tratamiento tipológico de las agrupaciones de edificios que planteen los Planes Parciales, formando parte de una unidad de construcción o de actuación deberán mantener la variación de diseño y sistema de asentamiento, característico de los núcleos del área. En ningún caso se permitirá la repetición de un mismo tipo constructivo.

Artículo 395Ordenanzas constructivas en los Planes parciales

Los Planes Parciales reproducirán las ordenanzas constructivas del presente Capítulo del Plan. Cualquier modificación en el ámbito del Plan deberá ser suficientemente justificada en la propia normativa propuesta.

CATÁLOGO NORMAS

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 al Plan General 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.

CAPÍTULO II. GRADOS DE PROTECCIÓN

Concretamente, los grados de protección utilizados son los siguientes:

VIII.III.II.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 del apartado 3 del presente Texto):

-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.

VIII.III.II.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 prejuicio 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.

VIII.III.II.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.

VIII.III.II.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.

VIII.III.II.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.

CAPÍTULO III. 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:

VIII.III.III.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.

VIII.III.III.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.

VIII.III.III.3 Conservación

Aquellos trabajos periódicos que sean 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.

VIII.III.III.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.

VIII.III.III.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 atendrán 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.

VIII.III.III.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.

CAPÍTULO IV. FICHAS DE BIENES PROTEGIDAS

FICHAS DE BIENES PROTEGIDOS.

Manzana 82914.
Barrio Del Vico
Edificio 2
Casa Socotor
c/Del Vico, 9
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación:1870 Rehabilitada.
Nº de Plantas sobre rasante:B+2
Usos actuales
Planta baja: Hotel.
Plantas superiores: Hotel.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Portada con tallas e inscripción y dintel en arco rebajado.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera barnizada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con luceras.
Fotografia.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Composición de huecos en portada y decoración.
Elementos negativos:Alero de madera pintada con canetes dobles.
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Portada con florero y roleos simétricos e inscripción «F.A. año 1870». Dintel en arco rebajado con decoración en la clave.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓN: PORTADA Y HUECO SUPERIOR.

OBSERVACIONES
Plano de situación
Manzana 82914
Edificio 7
Barrio Del Vico.
Dirección Postal, Calle Francia, 24.
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada y medianil.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales.
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta adintelada.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas con hastial principal protegido por faldón. Cubrición de pizarra.
Fotografía. Elementos positivos
Tipología de vivienda bloque. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos. Cableado en fachada. Composición y acabado en fachadas laterales.Elementos significativos
Composición de fachada principal y recercado de huecos con piedra.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN, CUBIERTA Y FACHADA PRINCIPAL.

OBSERVACIONES.
Manzana 82914.
Edificio. 9
Barrio Del Paco. Del Vico.
Dirección Postal, Calle Francia, 34
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Influencia francesa.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Oficina comercial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica:B
Sistema constructivo
ESTRUCTURAEstructura portante y vigas de madera.
FACHADAHuecos adintelados y recercados en fachada principal.
Composición ordenada de huecos en todas las plantas.
Acabado ladrillo visto y revocado y pintado. Esquinas de mampostería.
CARPINTERIASMadera pintada con contraventanas de madera.
CUBIERTASEdifico con cubierta de dos vertientes y vertiente de protección en hastial. Cubrición de pizarra con lucana.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos. Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta bien definida. Composición ordenada de huecos en todas las plantas. Utilización adecuada de materiales.
Elementos negativos
Cableado en fachada y cierre del mirador en fachada principal.Elementos significativos
Composición ordenada de huecos en todas las plantas. Utilización adecuada de materiales.

GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN GENERAL, COMPOSICIÓN DE HUECOS,

USO DE MATERIALES.
OBSERVACIONES
Nº de Edificio 10,
Casa de los maestros.
C/ Francia nº 34
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Pública.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Ecléctico.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Regular.
Calidad arquitectónica:B
Sistema constructivo
ESTRUCTURAMuros de carga y vigas de madera.
FACHADAHuecos con dintel despiezado de piedra.
Fabrica de ladrillo macizo, acabado revocado y pintado.
CARPINTERIASMadera pintada y contraventanas interiores de madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra.
Alero con canetes de piedra.
Fotografía.
Elementos positivos

Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos
Conservación general. Cableado en fachada.
Elementos significativos

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN, CUBIERTA Y COMPOSICIÓN DE HUECOS.

OBSERVACIONES.
Manzana 82914.
Edificio, 12.
Hotel Almud.
C/ Del Vico, 1A
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Hotel.
Plantas superiores:Hotel.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURAEstructura portante y muros de carga.
FACHADAHuecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco de medio punto. Escudo de armas.
Acabado en piedra. Fragmentos de piedra labrada incrustados en muros.
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de dos vertientes.
Cubrición de pizarra con porteras.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Tipología de vivienda lineal que incorpora diversos elementos ornamentales.
Elementos negativos
Fragmentos de piedra labrada incrustados en muros sin correspondencia con su uso originario.
Elementos significativos
Recercado de huecos con piedra. Puerta dovelada en arco de medio punto. Escudo de armas. Dinteles estilo gótico. Fragmentos de piedra labrada incrustados en muros

GRADO DE PROTECCIÓN

ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPIEZAS LABRADAS EN FACHADA: DINTELES, ESCUDOS, ETC.

OBSERVACIONES.
Manzana, 82914,
Edificio, 4
Barrio del Vico
Casa Portolés
c/ De la Iglesia, 13.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:1848. Reformada
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales.
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica:B
Sistema constructivo
ESTRUCTURAMuros de carga de piedra y vigas de madera.
FACHADAHuecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta con arco rebajado y clave labrada.
Muro de piedra de mampuesto
CARPINTERIASMadera barnizada en su color. Puerta claveteada. Contraventanas de madera barnizadas.
CUBIERTASEdifico con cubierta de pizarra con lucana.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Tipología de vivienda señorial entre medianeras. Composición ordenada de huecos adaptada a la pendiente.
Elementos negativos
Cableado en fachada. Lucana de gran tamaño
Elementos significativos
Portada de arco rebajado y clave decorada con corazón y motivos vegetales. Inscripción «CA. DN. PEDRO PORTOLES. AÑO 1848».
Trabajos de madera en portada.

GRADO DE PROTECCIÓN

AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN Y FACHADA PRINCIPAL.

OBSERVACIONES.
Manzana 82914.
Edificio, 05.
Barrio del Vico.
C/ De la Iglesia, 11.
OBPlano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC.
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURAMuros de carga y vigas de madera.
FACHADAArco rebajado en huecos de primera planta.
Puerta con cornisa y arco rebajado y clave grabada. Escudo.
Acabado revocado y pintado en blanco con zócalo de piedra.
CARPINTERIASMadera pintada y contraventanas de madera barnizada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con lucanas.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Composición ordenada de huecos en la mitad derecha de la fachada.
Elementos negativos
Lucanas excesivamente cercanas. Desorden de huecos en mitad izquierda de la fachada.
Elementos significativos
Composición y labra en puerta principal. Escudo.

GRADO DE PROTECCIÓN

ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA Y HUECOS CON ARCO REBAJADO.

OBSERVACIONES.
Manzana 82914.
Edificio, 11
Barrio Del Vico.
Casa Natal de Fermín Arruti.
C/ Del Vico, nº 8
Plano de situación.
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada con medianil.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Malo.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURAMuros de carga de piedra y vigas de madera.
FACHADAHuecos adintelados y recercados en piedra.
Acabado revocado en mal estado
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas con hastial protegido por pequeña vertiente.

Cubrición de pizarra
Fotografía.
Elementos positivos
Volumen rotundo. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos
Estado de conservación y fachada este.
Elementos significativos
Recercado de huecos con piedra.

GRADO DE PROTECCIÓN. AMBIENTAL.

EXTENSIÓNCOMPOSICIÓN DE FACHADAS SUR Y OESTE.

LA REFORMA DEL EDIFICIO SE ATENDRÁ A LAS NUEVAS ALINEACIONES.

Observaciones: SE CUMPLIRAN LOS RETRANQUEOS DE ALINEACIÓN.
Manzana 82914.
Edificio, 14.
Barrio: Del Vico.
C/ Del Vico Nº 14.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1
Usos actuales
Planta baja:Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal.
Estado de conservación: Deficiente.
Calidad arquitectónica: D
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADAHuecos recercados con grandes jambas y dinteles de piedra.
Puerta dovelada en arco de medio punto rebajado.
Fachada de mampuesto.
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos
Elementos negativos
Elementos significativos
Recercado de huecos con piedra. Puerta dovelada en arco de medio punto rebajado.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA Y RECERCADO HUECOS.

OBSERVACIONES.
Manzana: 82916.
Edificio: 01.
Barrio: Del Vico.
Casa del Reyno.
c/ Francia, 16.
Plano de situación.
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación: 1781 - 1821 - Reformada
Nº de Plantas sobre rasante:B + 1 + BC-B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Dependencias auxiliares hotel..
Plantas superiores: Hotel.
Análisis formal
Estado de conservación: Deficiente - Bueno.
Calidad arquitectónica: B. Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADAEdificio principal: Fachada horizontal, vanos ordenados, pilastras de piedra. Puerta con arco de medio punto y escudos de los Martones. Piedra revocada y pintada.
Edificios laterales: Fachadas de composiciones variadas de carácter popular. Piedra revocada.
CARPINTERIASEdificio principal: Madera barnizada, contraventanas y puerta claveteada.
Edificios laterales: Madera pintada.
CUBIERTASCubiertas a dos aguas en pizarra con pequeños faldones protegiendo los hastiales.
Fotografía.
Elementos positivos:E.P.: Volumen, materiales, cubierta y composición ordenada huecos. E.L.: Volumen, cubierta y portera.
Elementos negativos: Cuerpos adosados en patio sur y mirador con cierre metálico.
Elementos significativos: Portada edificio principal. Escudo Martón '1781' y en dintel ventana motivos florales '1821'. Cerca de parcela en piedra y forja. Jardín.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNEDIFICIO PRINCIPAL EN SU TOTALIDAD.

EDIFICIO LATERAL POR VOLÚMENES Y CUBIERTAS.

OBSERVACIONES
Manzana 82.197.
Edificio 02.
Barrio Puente Romano.
c/ Juan Lanuza, 11.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada con medianil.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+3
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante y muros de piedra.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco de medio punto rebajado.
Acabado revocado y pintado con zócalo de piedra.
CARPINTERIAS: Madera barnizada con contraventanas.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos
Composición ordenada y recercado de huecos.
Elementos negativos
Composición de fachada lateral. Altura excesiva en fachada principal.
Elementos significativos
Recercado de huecos con piedra. Puerta dovelada en arco de medio punto rebajado.
Esquinas con sillares de piedra.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA Y RECERCADO DE HUECOS.

OBSERVACIONES.
Manzana: 83895
Edificio: 04.
Barrio: Del Paco.
C/ Del Paco, 17
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en planta primera.
Puerta dovelada en arco de medio punto rebajado.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas y faldón de protección de hastial.
Cubrición de pizarra con portera.

Alero de madera pintada con canetes.
Fotografia.
Elementos positivos:
Tipología de vivienda de gran desarrollo.
Elementos negativos
Cableado en fachada y chimeneas.
Elementos significativos
Recercado de huecos con piedra. Puerta dovelada en arco de medio punto rebajado.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA Y HUECOS PLANTA PRIMERA.

OBSERVACIONES.
Manzana: 83895.
Edificio: 05.
Barrio: Del Paco.
C/ Del Paco, Nº 15.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación auxiliar aislada.
Estilo: Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+BC
Usos actuales
Planta baja:Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
Estructura metálica en cubierta de elemento delantero.
FACHADA: Pequeños huecos adintelados y recercados en piedra.
CARPINTERIAS: Madera pintada y puerta metálica.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente. Cubrición de pizarra con gran portera y cuerpo delantero de fibrocemento.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología tradicional de edificación auxiliar caracterizada por volumen rotundo con pequeños huecos y cubierta de gran importancia.
Elementos negativos: Cubierta de cuerpo de acceso añadido en lado sur.
Elementos significativos: Portera.

GRADO DE PROTECCIÓN

ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓNMAPOSTERÍA FACHADAS, CUBIERTA Y PORTERA.

OBSERVACIONESSe intentará sustituir la cubierta del elemento de acceso por otra de materiales y formas adecuadas al resto del edificio. Se permitirá un aprovechamiento adecuado del espacio bajo cubierta, manteniendo aparejos de fachada.
Manzana: 83.899
Edificio: 01.
Barrio: Del Paco.
C/ Del Paco, nº 11.
Plano de situación.
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo: Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra.
Esquinas marcadas con sillares de piedra.
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de tres vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con portera.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de edificación auxiliar caracterizada por volumen rotundo y cubierta importante con portera.
Elementos negativos
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Esquinas marcadas con sillares de piedra. Portera en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓN: VOLUMENETRÍA, MAPOSTERÍA FACHADAS, CUBIERTA Y PORTERA.

OBSERVACIONES
Se mantendrá la coherencia volumétrica existente entre el inmueble y la edificación auxiliar de 83899-02. Se permitirá un aprovechamiento adecuado del espacio bajo cubierta, manteniendo aparejos de fachada.
Manzana: 83.899.
Edificio: 02.
Barrio: Del Paco.
Casa Don Jorge.
C/ Del Paco, 09
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada con patio y edificación auxiliar.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar / auxiliar.
Plantas superiores: Residencial / Auxiliar.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco rebajado. Escudo de armas de los Martón.
Edificación auxiliar con sillares de piedra en esquinas.
CARPINTERIAS: Madera pintada y barnizada. Puerta con talla de motivos circulares en madera. Contraventanas de madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con lucera.
Edificación auxiliar con cubierta de pizarra de tres vertientes y portera.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda patio caracterizada por volumen rotundo de desarrollo horizontal y gran cubierta. Composición ordenada de huecos. Patio de acceso y edificación auxiliar
Elementos negativos:Huecos añadidos ajenos a la composición de fachada. Puerta de garaje en edificio principal. Estado de conservación de la edificación auxiliar.
Elementos significativos: Trabajo de forja en balcones y verja. Puerta de jambas talladas y arco rebajado, hojas de madera tallada. Escudo de armas de los Martón en composición con el balcón superior. Lucera.
Portera en edificación auxiliar y sillares de piedra en esquinas. Patio empedrado.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL

EXTENSIÓN: TODO EL EDIFICIO (edificio principal) /

VOLUMETRÍA, MAMPOSTERIÁ, CUBIERTA Y PORTERA (edificación auxiliar).

OBSERVACIONES: Se mantendrá la coherencia volumétrica existente entre el inmueble y la edificación auxiliar de 83899-01. Se permitirá un aprovechamiento adecuado del espacio bajo cubierta, manteniendo aparejos de fachada.
VER FICHA ESPACIOS PAISAJÍSTICOS EP-1.
Manzana: 83.899.
Edificio: 03.
Barrio del Paco.
Casa Lucas.
c/ Del Paco, 7.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Vivienda aislada.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.

FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco de medio punto. Escudo de armas.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con luceras.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Cableado en fachada y chimeneas.
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Trabajo de forja en balcón. Puerta dovelada en arco de medio punto. Escudo de armas de los Martón. Luceras en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓN: Todo el edificio.

OBSERVACIONES:
Manzana: 83.903.
Edificio: 01.
Barrio: Del Puente Romano.
Casa Molinero.
C/ Puente Romano, 13.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación: 1848
Nº de Plantas sobre rasante: B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Edificación auxiliar
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Deficiente.
Calidad arquitectónica: B.
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco de medio punto y clave labrada.
Fachada de piedra.
CARPINTERIAS: Madera pintada. Puerta de madera tachonada.
CUBIERTAS:Edifico con cubierta a dos aguas y pequeño faldón sobre el hastial este.
Cubrición de pizarra con luceras.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y gran desarrollo horizontal.
Elementos negativos:Estado de conservación malo y cuerpo adosado en fachada trasera.
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra.. Puerta en arco de medio punto con dovelas talladas. Espacio de acceso cercado en piedra con pórtico de grandes dimensiones cubierto por alero y cubierta de pizarra a tres aguas

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN: PORTADA, PATIO Y PÓRTICO.

OBSERVACIONES:Se permitiría aumento del volumen edificado, según se recoge en el plano de alineaciones. Ver ficha E.P.2.
Manzana: 83.903.
Edificio: 04.
Barrio: Puente Romano
C/ Del Vico, nº 8A
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2
Usos actuales
Planta baja: Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: D
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA; Fachada de piedra
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta de dos aguas y protección de hastial.
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos
Materiales y volumen adecuados
Elementos negativos
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Volumen pasante formando arcada sobre la vía pública.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLÚMENES DEL EDIFICIO PRINCIPAL Y DEL PASANTE SOBRE LA VÍA PÚBLICA.

OBSERVACIONESSe permitirá un aprovechamiento adecuado de la planta bajocubierta, manteniendo el aspecto de las fábricas exteriores.
Manzana: 83904.
Edificio: 03
Barrio: Puente Romano.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:
Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Fachada de piedra.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con portera.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología tradicional de edificación agropecuaria. Volumen adecuado.
Elementos negativos:Cableado en fachada estado de conservación
Elementos significativos: Portera en fachada norte.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓN: VOLUMEN GENERAL Y PORTERA.

OBSERVACIONES.
Manzana: 83.904
Edificio: 04.
Barrio: Puente Romano.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:
Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURAMuros de carga y vigas de madera.
FACHADAPuerta adintelada y recercada en piedra en fachada principal.
Fachada de piedra.
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con portera.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología tradicional de edificación agropecuaria. Volumen adecuado.
Elementos negativos: Cableado en fachada estado de conservación
Elementos significativos: Portera en fachada norte.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN GENERAL Y PORTERA.

OBSERVACIONES.
Manzana: 83.904.
Nº de edificio: 03.
Barrio: Puente Romano
Dirección Postal: C/Juan Lanuza, 5
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Puerta adintelada y recercada en piedra en fachada principal.
Fachada de piedra.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con portera.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología tradicional de edificación agropecuaria. Volumen adecuado.
Elementos negativos:Cableado en fachada estado de conservación
Elementos significativos: Portera en fachada norte.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN GENERAL Y PORTERA.

OBSERVACIONES.
Manzana 83.904.
Nº de edificio: 06.
Barrio: Puente Romano.
Dirección Postal: C/ Francia 31
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada con medianil.
Estilo:Popular.
Datación: 1788
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Deficiente.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y adovelados en arco de medio punto.
Puerta dovelada en arco de medio punto.
Acabado parcialmente revocado.
CARPINTERIAS
CUBIERTAS: Edificio con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos:Antigua ermita caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Posición destacada en la trama urbana
Elementos negativos:Cableado en fachada y estado de conservación.
Elementos significativos: Huecos en arco de medio punto y piedra labrada en fachada septeptrional con corazón de Jesús y fecha 1788. Puerta dovelada en arco de medio punto.

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO.

OBSERVACIONES: Interesante como edificio público o con carácter expositivo.
Manzana: 83.907.
Nº Edificio: 04.
Barrio del Paco.
C/Fondaza, 6
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo: Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1
Usos actuales
Planta baja:
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Ruina.
Calidad arquitectónica:
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra labrada.
CARPINTERIAS
CUBIERTAS
Fotografía.
Elementos positivos
Elementos negativos
Elementos significativos: Sillares labrados formando huecos.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNHUECOS CON PIEDRA LABRADA.

OBSERVACIONES
Manzana: 83.911
Nº edificio: 02.
Barrio del Puente Romano.
C/Juan Lanuza, 2
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación: Rehabilitada
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y estructura portante.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra.
Puerta labrada con arco rebajado. Escudo de armas.
Piedra en fachada principal
CARPINTERIAS: Madera barnizada y contraventanas de madera.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con lucera.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Despiece de piedra y volumen adherido de chimenea en fachada.
Elementos significativos: Puerta labrada con arco rebajado. Escudo de armas.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPUERTA LABRADA Y ESCUDO DE ARMAS.

OBSERVACIONES.
Manzana: 83911
Nº edificio: 03.
Barrio Puente Romano.
Casa González.
C/Francia, 33
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Residencial aislada con medianil.
Estilo:Popular.
Datación: 1834 Rehabilitada
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo

ESTRUCTURA: Estructura portante y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra.
Puerta de corte clásico con pilastras y decoración con jarrón de flores pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada y contraventanas de madera.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta de tres vertientes .
Cubrición de pizarra con lucera.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y composición ordenada de huecos.
Elementos negativos
Elementos significativos: Huecos adintelados y recercados en piedra.
Puerta de corte clásico con pilastras y decoración con jarrón de flores pintado.
Inscripción 1834.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN, COMPOSICIÓN DE HUECOS Y PORTADA PRINCIPAL.

OBSERVACIONES
Manzana: 83. 919
Nº edificio 08
Ayuntamiento.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Pública.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Ecléctico.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Administrativo (Ayuntamiento)
Plantas superiores:Administrativo (Ayuntamiento)
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADAHuecos adintelados y recercados en labor de ladrillo en fachada principal.
Zócalo de piedra y fábrica de piedra con aparejo de mampuesto.
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes.
Cubrición de pizarra con portera.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Edificación aislada caracterizada por gran volumen horizontal y composición ordenada de huecos.
Elementos negativos
Elementos significativos: Recercado de huecos con labor de ladrillo. Trabajo de forja en balcón y verja de cierre de finca. Puerta tallada con escudo. Portera en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO.

OBSERVACIONES
Ver ficha EP.3
Manzana 83. 919
Edificio: 09.
Mentidero.
C/ Francia, 6
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Pública.
Tipo:
Construcción abierta.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:
Usos actuales
Planta baja:
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y cubierta de madera.
FACHADA: Fábrica de mampuesto de piedra con la parte superior interior revestida en madera.
CARPINTERIAS
CUBIERTASCubierta de pizarra sobre armazón de madera con filigrana de marquetería.
Fotografía.
Elementos positivos: Pieza significativa de gran valor etnográfico por ser tradicionalmente un lugar de reuniones y comentarios que ha llegado hasta nuestros días.
Elementos negativos: Mobiliario urbano adosado.
Elementos significativos: Talla de madera en armazón de cubierta.
Labra en piedra en dinteles bajo la cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

EXTENSIÓNTODO EL ELEMENTO.

OBSERVACIONES.
Manzana 83.919
Nº Edificio 12
C/Francia, 14
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:
Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras con patio.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante y muros de carga.
FACHADA: Puerta dovelada en arco rebajado. Escudo sobre portada principal.
Zócalo de piedra y acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada y contraventanas de madera barnizada
CUBIERTAEdifico con cubierta de varias vertientes.
Fotografía.
Elementos positivos
Patio de acceso.
Elementos negativos: Cierre de mirador en planta segunda ychimeneas.
Elementos significativos: Puerta dovelada en arco rebajado. Escudo sobre la portada. Cierre de finca con pilastras de piedra y forja.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA, ESCUDO Y CIERRE DE FINCA.

OBSERVACIONES
Manzana: 83.919
Nº Edificio: 17
Barrio: Del Vico
C/Iglesia, 4
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:
Privada.
Tipo:Edificación entremedianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y algunos recercados en piedra y otros en madera en fachada principal.
Acabado revocado en su color.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de dos vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra.
Alero con canetes de madera.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda tradicional caracterizada por un gran desarrollo horizontal y altura adecuada.

Elementos negativos: Enfoscado en su color.
Elementos significativos
Portada con arco rebajado e inscripción 'Dionisio Urieta 1850'. Escudo de los Portolés.

GRADO DE PROTECCIÓN ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA Y ESCUDO.

OBSERVACIONES
Manzana: 83.922.
Edificio, 2
Barrio: Del Vico
c/ del Vico, 23
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación auxiliar.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1
Usos actuales
Planta baja:Auxiliar.
Plantas superiores: Auxiliar.
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Muro de mampostería con volumen pasante hacia el patio acabado revocado.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS:Edifico con cubierta a dos aguas en cada volumen
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de edificación auxiliar ligada a patio.
Elementos negativos: Estado de conservación y cableado en fachada.
Elementos significativos: Cuerpo pasante sobre vía pública para unir la edificación con el patio.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNCUERPO PASANTE SOBRE VIA PÚBLICA.

OBSERVACIONES.
Manzana: 83.922
Edificio: 05
Barrio Del Vico.
Casa Gandillas
C/Del Vico, 9
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada y construcción auxiliar.
Estilo: Popular.
Datación:1871 Rehabilitada
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA, Estructura portante y muros de carga.
FACHADA, Huecos adintelados con muescas y recercados en piedra en fachada principal. Puerta adintelada con relieve en la clave. Escudo de armas.
Acabado revocado en planta superior de edificio principal.
CARPINTERIAS, Madera pintada.
CUBIERTASEdificios con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda y edificación auxiliar relacionadas por medio de patio.
Elementos negativos: Cableado en fachada, revoco en su color y elementos adosados al volumen principal.
Elementos significativos: Ventanas con muesca en dintel. Puerta adintelada con relieve en la clave. Escudo de los Lanuza. Piedra sillar con decoración lineal e inscripción 'J. V. 1871'.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVENTANAS Y PUERTA RECERCADOS, RESPETANDO LA COMPOSICIÓN DE LA FACHADA.

OBSERVACIONES
Manzana: 83.922.
Edificio: 06.
Barrio Del Vico
C/Iglesia, 37
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica:B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco rebajado.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIASMadera pintada y contraventanas en algunos huecos.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con luceras.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda de volumen rotundo y gran desarrollo horizontal. Composición ordenada de huecos recercados y labrados en piedra. Jardín delantero.
Elementos negativos
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Trabajo de forja en balcones y cierre de parcela. Puerta dovelada en arco rebajado. Luceras en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO.

OBSERVACIONES
Manzana: 83. 922
Edificio: 10.
Barrio Del Vico
C/ Del Vico, 29
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante y muros de carga.
FACHADA: Puerta dovelada en arco rebajado.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con lucana.
Alero con canetes de madera.
Fotografía.
Elementos positivos
Elementos negativos: Huecos no recercados.
Elementos significativos: Portada de arco rebajado con relieve en la clave.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA.

OBSERVACIONES
Manzana: 83. 9252
Edificio, 12
Barrio Del Vico.
C/Del Vico, 25

Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:
Privada.
Tipo:Edificación aislada con medianil.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA, Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta adintelada. Escudo de armas.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS, Madera pintada y contraventanas de madera.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente con vertiente de protección de hastial.
Cubrición de pizarra con lucera.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen adecuado y cubierta tradicional. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Cableado en fachada y chimenea.
Elementos significativos: Puerta adintelada labrada. Escudo de armas. Lucera en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN, CUBIERTA, PORTADA Y COMPOSICIÓN DE HUECOS EN FACHADA PRINCIPAL.

OBSERVACIONES
Manzana: 83922
Edificio, 13
Casa Frasquillo.
C/Del Vico, 21
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:
Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco rebajado y clave labrada.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada y contraventanas de madera.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente con vertiente de protección de hastial. Cubrición de pizarra con portera.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Tipología de vivienda bloque de gran desarrollo caracterizada por volumen rotundo y composición simétrica y ordenada de grandes huecos.
Elementos negativos: Volumen adosado en el lateral derecho
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Trabajo de forja en balconetas. Puerta dovelada en arco rebajado.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO.

OBSERVACIONES
Manzana: 83.928
Edificio: 01
C/ Iglesia 21
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada con medianil.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados en fachada principal.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera barnizada. Contraventanas madera barnizada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de dos vertientes.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos:
Estado conservación y composición fachada trasera.
Elementos significativos: Jardín lateral.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN Y COMPOSICIÓN DE HUECOS EN FACHADA PRINCIPAL..

JARDIN LATERAL
OBSERVACIONES
Manzana: 83929
Edificio: 06.
Barrio del Vico
c/Espadilla, 14
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante.
FACHADA: Huecos recercados en piedra en algunos casos en fachada principal.
Puerta dovelada en arco de medio punto.
Acabado en piedra en plantas baja y primera y madera y revoco en superior.
CARPINTERIAS: Madera barnizada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas con volúmenes salientes.
Cubrición de pizarra.
Alero con canetes de madera.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda de desarrollo horizontal.
Elementos negativos: Profusión de elementos salientes en cubierta y composición con revoco y madera.
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra y portada dovelada en arco apuntado.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA.

OBSERVACIONES
Manzana: 84.883
Edificio: 01.
Barrio del Paco
c/ Del Paco, 14
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1
Usos actuales

Planta baja:Auxiliar.
Plantas superiores:Auxiliar.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados en fachada principal.
Puerta dovelada en arco rebajado.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Patio de entrada.
Elementos negativos: Cubierta de uralita en volumen anexo. Estado de conservación del patio.
Elementos significativos: Puerta dovelada en arco rebajado. Patio empedrado.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNCUBIERTA, PORTADA Y PATIO.

OBSERVACIONES
Manzana: 84.883
Edificio: 02
Del Paco.
C/Del Paco, 6
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Regular.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal y lateral.
Puerta dovelada en arco rebajado.
Acabado revocado en laterales y cuerpo añadido.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas y vertiente para protección de hastial.
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda con cubierta tradicional. Composición ordenada de huecos en fachada principal.
Elementos negativos: Cuerpo adosado y estado fachadas laterales.
Elementos significativos
Recercado de huecos con piedra y composición de los huecos, Puerta y ventanas recercadas. Esquina desmochada.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN PRINCIPAL Y CUBIERTA.

OBSERVACIONES
Manzana: 84.899
Edificio: 05
Barrio: Del Paco.
C/ Del Paco, 19
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y dovelados recercados en piedra en fachada principal. Portada con arco rebajado e inscripción 1853.
Fábrica de piedra vista.
CARPINTERIAS: Madera pintada y contraventanas de madera pintada. Puerta claveteada.
Rejería en algunos huecos y balcón.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente con vertiente de protección de hastial.
Cubrición de pizarra con luceras.
Alero de madera con canalón de zinc y bajante de P.V.C.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta tradicional. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Cableado en fachada y estado de la fachada trasera. Canalón de zinc y bajante de P.V.C.
Hueco de garaje en fachada principal.
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Losa de piedra sobre canetes labrados en balcón.
Trabajo de forja en balcón y rejas. Puerta labrada con clave resaltada e inscripción ‘año 1853’. Luceras en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO.

OBSERVACIONES
Manzana: 84.902
Edificio: 01
Barrio Del Paco
c/ Marnés, 16
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:Popular.
Datación:2000
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante.
FACHADAHuecos adintelados en madera en fachada principal.
Puerta dovelada en arco de medio punto.
Acabado con aparejo de piedra.
CARPINTERIAS: Madera barnizada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con portera.
Alero con canetes de madera.
Fotografía.
Elementos positivos
Elementos negativos: Perdida de la función original de la puerta y hueco superior.
Elementos significativos: Conservación de puerta con arco de medio punto y hueco superior.

GRADO DE PROTECCIÓNELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA.

OBSERVACIONES
Manzana, 84.911
Edificio: 02
Hotal Central
C/ Francia, 27
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Residencial entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Hostelería.
Plantas superiores:Hostal.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructiva: ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y algunos recercados en piedra.
Puerta de balcón dovelada en arco de medio punto.

Portada con dintel y jambas labradas.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera barnizada y contraventanas en algunos huecos.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con lucanas.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Apertura de hueco de gran tamaño en planta baja.
Elementos significativos: Composición de portada, balcón superior y huecos adyacentes. Trabajos de labra en piedra y rejería en balcón.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA, BALCÓN Y HUECOS ADYACENTES.

OBSERVACIONES
VER FICHA EP.3
Manzana: 84.911
Edificio: 01
Casa Martón.
Plaza del Valle de Tena, 5
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta con arco rebajado y jambas y clave talladas. Escudo de armas de los Martón.
Fábrica de piedra con esquinas de sillares.
CARPINTERIAS: Madera pintada y contraventanas.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con luceras.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Composición ordenada de huecos y portada labrada.
Elementos negativos: Tejadillo de madera sobre portada. Fachada trasera revocada en su color.
Elementos significativos: Huecos labrados. Composición de portada labrada y escudo. Jardín delantero.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO.

OBSERVACIONES
Afectado por EP.3
Manzana: 84916
Edificio: 01
Casadios
Torre de los Martón
Plaza del Valle de Tena, 7
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Antigua torre y edificaciones adosadas.
Estilo:
Popular.
Datación:s. XIV-XV
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Auxiliar.
Plantas superiores: Auxiliar.
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: B/C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Puerta adintelada sobre la que aparece el toro símbolo de los Martón, que también se encuentra sobre la ventana.
Ventana geminada con parteluz y saeteras.
Acabado revocado en su color.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con luceras.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de antigua torre defensiva caracterizada por agrupación de volúmenes en torno al volumen principal creando un patio de acceso.
Elementos negativos: Estado de conservación, acabado revocado en su color, huecos tapiados y edificación adosada en lado norte.
Elementos significativos: Puerta adintelada sobre la que aparece el toro símbolo de los Martón, que también se encuentra sobre la ventana.
Ventana geminada con parteluz y saeteras.
Portada dovelada en arco de medio punto en volumen lateral.

GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (TORRE) / ELEMENTAL (EDIFICACIÓN LATERAL).

EXTENSIÓNTIPOLOGÍA DE TORRE Y ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS / PORTADA

OBSERVACIONESSe intentará la recuperación de la antigua Torre de los Martón, basándose en documentación histórica. Afectado por EP.3. Por acuerdo de Comisión Provincial Urbanismo se suspende estudio presentado para transformación en hotel.
Manzana: 84.921
Edificio; 02
De Zarrastiecho
C/ De la Iglesia, 31
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Auxiliar.
Plantas superiores: Auxiliar.
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra.
Fabrica de mampostería con esquinas de sillar.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra.
Alero con canetes de madera pintada.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque de volumen rotundo y cubierta de gran importancia.
Elementos negativos: Estado de conservación.
Elementos significativos

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN Y CUBIERTA.

OBSERVACIONES
Manzana: 84.921
Edificio: 03
Barrio: De Zarratiecho.
Iglesia de la Asunción.
C/ De la Iglesia, 29
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Iglesia y torre campanario.
Estilo:
Gótico renacentista.
Datación:s. XV-XVI
Nº de Plantas sobre rasante:
Usos actuales
Planta baja:Religioso
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.

Calidad arquitectónica:A
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga, bóvedas de crucería y vigas de madera en cubierta.
FACHADA: Fábrica de mampostería con grandes contrafuertes entre los que se abren vanos ojivales.
CARPINTERIAS: Madera barnizada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente. Ábside con cinco vertientes y campanario de cuatro.
Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos: Integración de torre defensiva de los Sánchez o de la cárcel como campanario.
Elementos negativos: Volumen adosado en el ábside.
Elementos significativos: Capilla del Rosario (s. XV) con capiteles de temas mitológicos.
Campanario con ventana enrejada con dintel labrado con dibujos de cantería y flores de lis.

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO.

OBSERVACIONES.
Manzana: 84.924.
Edificio: 01
De Zarraestiecho.
C/Del Vico, 47
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada con patio y cuadra.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Regular.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADAFábrica de piedra vista y elemento de unión de las edificaciones con bloque de mortero.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTAS: Edificio principal con cubierta a dos aguas y vertiente de protección de hastial. Edificio auxiliar con cubierta a tres aguas y doble pendiente.
Cubrición de pizarra y chapa en la unión de las dos edificaciones.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología agraria compuesta de volumen auxiliar de acceso y edificación residencial al fondo de un patio que relaciona los dos volúmenes. Grandes cubiertas en la edificación.
Elementos negativos: Bloque visto y cubrición de uralita en el patio de relación.
Elementos significativos: Cubierta de acceso con dibujo en la pizarra.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNCUBIERTA DE VOLUMEN EXTERIOR DE ACCESO Y VOLUMEN PRINCIPAL

OBSERVACIONES
Manzana: 84.926.
Edificio: 02
Casa Menín.
C/ De la Iglesia, 45
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación: 1825
Nº de Plantas sobre rasante:B+2
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADAHuecos adintelados y recercados en piedra. Galería sudeste
Puerta dovelada en arco de medio punto con jambas y clave decoradas. Escudo de armas.
Fábrica de piedra vista y acabado revocado en mirador
CARPINTERIAS: Madera pintada y aluminio en su color en el mirador.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Mirador lateral revocado en su color y con carpintería metálica.
Elementos significativos: Puerta dovelada en arco de medio punto con jambas y clave decoradas. Escudo de armas.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN, COMPOSICIÓN DE HUECOS EN FACHADA PRINCIPAL Y ELEMENTOS TALLADOS.

OBSERVACIONES
Manzana: 84928
Edificio: 05
Barrio: Casadios
c/Payezuela,3
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Residencial entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación: Rehabilitada
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Hostelería.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra .
Puerta dovelada en arco rebajado e inscripción 'Viva Valero Portolés año 1843'.
Acabado de aparejo de mampostería visto.
CARPINTERIAS: Madera pintada y contraventanas.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con lucanas.
Alero con canetes de madera pintada.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque de gran desarrollo horizontal. Composición ordenada en huecos de plantas primera y segunda.
Elementos negativos: Recercado de hueco en blanco.
Elementos significativos: Portada con arco rebajado e inscripción 'Viva Valero Portolés año 1843'

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA.

OBSERVACIONES
Manzana: 84929
Edificio: 02
De Zarrastiecho
Casa Renot
C/Iglesia,37
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada con medianil.
Estilo:Popular.
Datación:1853
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica:C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta con pilastras jónicas, arco rebajado y clave con motivos vegetales.

Acabado revocado y pintado y zócalo de sillares de piedra.
CARPINTERIAS: Madera barnizada y contraventanas de madera pintada.
Puerta claveteada con labra y llamador de forja.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra..
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por gran volumen.
Elementos negativos: Cableado en fachada y estado fachada trasera.
Elementos significativos: Puerta con pilastras jónicas, arco rebajado y clave con motivos vegetales. Puerta claveteada con labra y llamador de forja.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA. SE RESPETARÁ LA COMPOSICIÓN DE LA FACHADA Y LOS RECERCADOS EN PUERTA Y VENTANAS.

OBSERVACIONES
Manzana: 84937:
Edificio: 01
Barrio Aguas Limpias
Casa Mingarro.
c/Aguas Limpias, 3
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada con edificación auxiliar y patio.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Deficiente.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en planta baja y con madera en planta primera.
Puerta dovelada en arco de medio punto.
Acabado revocado y parcialmente pintado.
CARPINTERIASMadera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de dos vertientes.
Cubrición de pizarra con luceras.
Alero de madera con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda de desarrollo horizontal relacionada con otra edificación paralela por medio de un patio.
Elementos negativos: Estado de conservación.
Elementos significativos: Recercado de huecos con piedra. Puerta dovelada en arco de medio punto. Luceras en cubierta. Patio de relación.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPUERTA DOVELADA EN ARCO DE MEDIO PUNTO, HUECOS RECERCADOS.

OBSERVACIONES
Manzana: 85.923
Edificio: 08
C/De la Iglesia, 32
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Vivienda.
Plantas superiores:Vivienda.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Fábrica de piedra vista.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de dos vertientes con protección de hastial.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de edificación característica de la zona. Adecuación del volumen a la pronunciada pendiente.
Elementos negativos
Elementos significativos

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN Y CUBIERTA.

OBSERVACIONES
Manzana: 84.938
Edificio: 01
Barrio: Aguas Limpias
Dirección Postal: C/ De la Iglesia
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B-C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra labrada.
Puerta dovelada en arco de medio punto. Talla de Corazón de Jesús en piedra
Fabrica de piedra vista con un suplemento revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera barnizada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas con protección de hastial.
Cubrición de pizarra con porteras.
Alero de madera barnizada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos
Antigua ermita que aún conserva piedras labradas y un gran arco en la portada.
Elementos negativos
Cabezas de viguetas vistas en fachada y elevación con revoco.
Elementos significativos
Recercado de huecos con piedra. Puerta dovelada en gran arco con labra de columnas y círculos. Piedras labradas, y ventana con corazón de Jesús y fecha 1820.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN Y ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS.

OBSERVACIONES
Manzana: 85.932
Edificio 04
Barrio Aguas Limpias
C/ De la Iglesia, 69
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo: Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados.
Puerta dovelada en arco de medio punto con labra J.H.S.
Acabado revocado en su color.
CARPINTERIAS: Madera pintada y barnizada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con portera.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda entre medianeras de tamaño similar al resto de las edificaciones existentes en su manzana.
Elementos negativos: Cableado en fachada y revoco en su color.

Elementos significativos: Puerta dovelada en arco de medio punto con labra J.H.S. Portera en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA.

OBSERVACIONES
Manzana: 85.932
Edificio: 05
Casa Félix
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo: Popular.
Datación: s. XVI, Rehabilitada
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante y muros de carga.
FACHADA: Huecos adintelados. Puerta dovelada en arco deprimido con labra de estelas en las dovelas centrales. Ventana moldurada con caras en los extremos del dintel. Ventana lateral labrada.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera barnizada y contraventanas.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta de dos vertientes y protección de hastial
Cubrición de pizarra.
Canalón y bajante de P.V.C.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda entre medianeras caracterizada por sus dimensiones adecuadas a su entorno. Composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Canalón y bajante de P.V.C.
Elementos significativos:_ Puerta dovelada en arco deprimido con labra de estelas en las dovelas centrales. Ventana moldurada con caras en los extremos del dintel. Ventana lateral labrada.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA Y HUECOS LABRADOS.

OBSERVACIONES
Manzana: 85932
Edificio: 07
c/ De la Iglesia, 65
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial auxiliar.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación:Regular.
Calidad arquitectónica:B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA. Muros de carga y vigas de madera.
FACHADAHuecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
Puerta dovelada en arco rebajado e inscripción 'año 1820'
Acabado revocado y piedra vista.
CARPINTERIASMadera pintada y barnizada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente.
Cubrición de pizarra con luceras.
Alero de madera con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos, Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen rotundo y composición ordenada de huecos.
Elementos negativos: Cableado en fachada y conservación de fachada.
Elementos significativos: Patio delantero de acceso. Luceras en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN, COMPOSICIÓN DE FACHADA CON LUCERAS DE CUBIERTA Y PATIO DE ACCESO.

OBSERVACIONES
Manzana: 85934
Edificio: 03
C/ Aguas Limpias, 19.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación entre medianeras.
Estilo:Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados. Escudo de armas.
Acabado revocado y pintado.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de dos vertientes y doble pendiente con protección de hastial. Cubrición de pizarra con luceras.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por gran desarrollo horizontal y cubierta tradicional.
Elementos negativos: Volumen añadido en lateral, chimenea y canalón.
Elementos significativos: Canetes Torneados. Escudo labrado en piedra.

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

EXTENSIÓNVOLUMEN, CUBIERTA Y ESCUDO.

OBSERVACIONES
Manzana: 85937
Edificio: 01
C/ Peyazuela, 26
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada.
Estilo:
Popular.
Datación: Rehabilitada
Nº de Plantas sobre rasante:B+2+BC
Usos actuales
Planta baja:Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante.
FACHADA: Huecos adintelados. Elementos recercados en piedra reutilizados. Puerta dovelada con arco moldurado y ventanas pareadas labradas.
Acabado con fábrica de piedra vista.
CARPINTERIAS: Madera barnizada.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente.
Cubrición de pizarra.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda bloque caracterizada por volumen de gran desarrollo.
Elementos negativos: Medianera vista sin ningún tratamiento.
Elementos significativos: Recercado y labra de huecos en piedra. Puerta dovelada en arco labrada.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA Y HUECOS LABRADOS.

OBSERVACIONES
Manzana: 85937
Edificio: 02
Aguas Limpias
C/Peyazuela, 24
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad:Privada.
Tipo:Edificación aislada.
Estilo: Popular.
Datación: 1731 Rehabilitada.
Nº de Plantas sobre rasante: B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial.

Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante, muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal labrados y con inscripción 'año 1731'.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas.
Cubrición de pizarra con lucana.
Alero de madera pintada con canetes.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de vivienda en forma de L de gran tamaño y altura media.
Elementos negativos: Cierre de mirador posterior en aluminio.
Elementos significativos: Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal labrados y con inscripción 'año 1731'.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNHUECOS CON LABRA E INSCRIPCIONES.

OBSERVACIONES.
Manzana: 85938
Edificio: 01
Barrio: Aguas Limpias.
C/ Peyazuela, 29
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada con medianil.
Estilo: Popular.
Datación: 1787. Rehabilitada
Nº de Plantas sobre rasante:B+2
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores:Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Estructura portante y muros de carga.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra con labra de anillos en fachada principal.
Puerta dovelada en arco rebajado. Escudo de armas.
Fábrica de piedra vista.
CARPINTERIAS: Madera barnizada y contraventanas.
CUBIERTAS: Edifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente con vertiente de protección de hastial. Cubrición de pizarra.
Alero con canetes de madera pintada.
Fotografía.
Elementos positivos. Composición más o menos ordenada de huecos.
Elementos negativos
Elementos significativos, Recercado de huecos con piedra labrados. Puerta en arco rebajado con clave resaltada y fecha 1854. Escudo de armas e Inscripción 'esta se izo año 1787'.

GRADO DE PROTECCIÓN: ELEMENTAL.

EXTENSIÓNPORTADA, ESCUDO Y RECERCADO DE HUECOS.

OBSERVACIONES
Manzana: 869333
Edificio: 01
Barrio Aguas Limpias
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Edificación aislada con patio y edificación auxiliar.
Estilo:
Popular.
Datación: Medieval
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en piedra con muescas góticas. Puerta apuntada y decorada con moldura.
Fábrica de mampostería vista.
CARPINTERIAS: Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta de cuatro vertientes y doble pendiente en el edificio principal. Cubrición de pizarra con luceras. Alero de madera barnizada con canetes.
Edificación auxiliar con cubierta de pizarra a dos aguas.
Fotografía.
Elementos positivos, Tipología de vivienda en L caracterizada por volumen rotundo y cubierta de gran importancia. Relación con edificación auxiliar y patio.
Elementos negativos
Elementos significativos, Recercado de huecos con piedra con molduras. Trabajo de forja en cierre de finca. Puerta apuntada moldurada. Luceras en cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN, ESTRUCTURAL (EDIFICACIÓN PRINCIPAL)

/AMBIENTAL(EDIFICACIÓN AUXILIAR). EXTENSIÓNTODO EL EDIFICIO / VOLUMEN, PATIO Y CIERRE DE FINCA.

OBSERVACIONES, SE RECOMIENTDA UN USO PÚBLICO DEL EDIFICIO

Manzana: 86.939
Edificio: 01
Casa Chicoy.
C/ Aguas Limpias, 26
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada con patio y edificación auxiliar.
Estilo:
Popular.
Datación: 1841
Nº de Plantas sobre rasante: B+2+BC
Usos actuales
Planta baja: Residencial auxiliar.
Plantas superiores: Residencial.
Análisis formal
Estado de conservación: Regular / Bueno.
Calidad arquitectónica: B
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA: Huecos adintelados y recercados en madera unos y otros con composición de aparejo de ladrillo.
Puerta en arco rebajado con corazón en la clave.
Fábrica de mampostería con armazón de madera en la edificación auxiliar.
CARPINTERIAS: Madera pintada. Gran portalón de entrada con llamador.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas y doble pendiente con faldones de protección de hastiales. Cubrición de pizarra con porteras.
Fotografía.
Elementos positivos: Tipología de casa – patio de carácter agrícola y ganadero. Se caracteriza principalmente por la relación de todos los elementos (residencial y auxiliar) en torno a un gran patio empedrado con dibujo.
Su valor esencial reside en la composición de volúmenes.
Elementos negativos: Estado de conservación de las fachadas y voladizo adosado al volumen principal.Elementos significativos: Puerta en arco rebajado con corazón en la clave. Inscripción 'Don J. M. Urita. 1841. Porteras.

GRADO DE PROTECCIÓN

ESTRUCTURAL(EDIFICACIÓN PRINCIPAL YENLACE CON VOLUMEN AUXILIAR) / AMBIENTAL (EDIFICACIONES AUXILIARES).

EXTENSIÓNVOLUMEN PRINCIPAL Y ENLACE CON VOLUMEN AUXILIAR / FORMA CUBIERTAS DE EDIFICIOS AUXILIARES.

OBSERVACIONESCualquier ordenación se atendrá a las nuevas alineaciones y volumetrías máximas permitidas.
Manzana: 86941.
Edificio: 01
c/Aguas Limpias, 33
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo: Edificación aislada con medianil.
Estilo: Popular.
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1+BC
Usos actuales
Planta baja: Auxiliar.
Plantas superiores:
Análisis formal

Estado de conservación: Regular.
Calidad arquitectónica: C
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga y vigas de madera.
FACHADA, Huecos adintelados y recercados en piedra en fachada principal.
CARPINTERIAS, Madera pintada.
CUBIERTASEdifico con cubierta a dos aguas con faldón de protección del hastial. Cubrición de pizarra.
Fotografía.
Elementos positivos
Tipología de edificación auxiliar caracterizada por volumen adecuado y cubierta típica.
Elementos negativos, Estado de conservación y fachadas laterales
Elementos significativos, Composición del volumen con la cubierta.

GRADO DE PROTECCIÓN, AMBIENTAL.

EXTENSIÓNCUBIERTA. OBSERVACIONES

Se permitirá un aprovechamiento adecuado del espacio bajocubierta, manteniendo aparejos de fachada.
Puente del Paco
c/ Del Puente Romano.
Plano de situación
Datos estadísticos
Propiedad: Privada.
Tipo:Puente
Estilo:Gótico. Datación:1567
Nº de Plantas sobre rasante:
Usos actuales
Planta baja:
Plantas superiores:
Análisis formal
Estado de conservación:Bueno.
Calidad arquitectónica: A
Sistema constructivo
ESTRUCTURA: Muros de carga.
Aproximadamente tiene unos 8 metros de luz y 4 metros de altura.
Arco ligeramente apuntado y vial de doble pendiente.
FACHADA
CARPINTERIAS
CUBIERTAS
Fotografía.
Elementos positivos, Pieza de singular importancia estética e histórica que sustituyó aproximadamente en 1567 al anterior de madera.Elementos negativos C
Elementos significativos, Arco ligeramente apuntado.

GRADO DE PROTECCIÓN, INTEGRAL.

EXTENSIÓNTODO EL ELEMENTO.

OBSERVACIONES
Manzana 87924
Nº de edificio; Ermita
Barrio
Dirección postal: C/ Obispo
Plano de situación
Datos estadísticosPropiedad: Privada
Tipo: Edificación aislada
Estilo:
Datación:
Nº de Plantas sobre rasante:B+1
Usos actuales
Planta baja: Religioso
Plantas superiores:Religioso
Análisis formal
Estado de conservación, Bueno.
Calidad arquitectónica, A
Sistema constructivo
ESTRUCTURA, Muros de carga.Aproximadamente tiene unos 6 metros de luz y 8 metros de altura.Puertas y ventanas de piedra tallada.
FACHADAPiedra enfoscada
CARPINTERIAS, De madera
CUBIERTASPizarra.
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE SALLENT
Yacimiento Arqueológico: El Formigal
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
22-204-0005
Polígono: 7
Parcela: 02
Yacimiento Arqueológico: Campo de Troya I
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0006
Polígono, 3
Parcela, 2.
Yacimiento Arqueológico: Campo de Troya II
Código: 22-204-007
Polígono: 3
Parcela: 2
Yacimiento Arqueológico: Pocetas Cambra.
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0008
Polígono: 1
Parcela: 656
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: Integral
Clasificación del Suelo, SNU Especial.
Yacimiento Arqueológico: Puente I y II
Código: 22-204-0009
Polígono: 1
Parcela: 664
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: Integral
Clasificación del Suelo, SNU Especial.
Yacimiento Arqueológico: Puente III
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0010
Polígono: 1
Parcela: 664
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: Integral
Clasificación del Suelo, SNU Especial.
Yacimiento Arqueológico: Puente IV
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0011
Polígono: 1
Parcela: 664
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: Integral
Clasificación del Suelo, SNU Especial.
Yacimiento Arqueológico: Puente IV
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0012
Polígono: 1
Parcela: 651
Categoría de Protección: SNU De Especial Protección.
Grado de Protección: Integral
Clasificación del Suelo, SNU de Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Túmulo Ibón Tramacastilla
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0013
Polígono: 1
Parcela: 652
Categoría de Protección: SNU De Especial Protección.
Grado de Protección: Integral
Clasificación del Suelo, SNU de Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Barranco de Ordecit.
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0014
Polígono: 1
Parcela: 652
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: Integral
Clasificación del Suelo, SNU de Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Corona Pinarillo.
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0015
Polígono: 1
Parcela: 664
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección:
Clasificación del Suelo, SNU.
Yacimiento Arqueológico: Túmulo Peña Bubón.
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.
Código: 22-204-0016
Polígono: 3
Parcela: 42
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU.
Yacimiento Arqueológico: Túmulo Peña Bubón.
Delimitación del Yacimiento: Coordenadas y Descripción.

Código: 22-204-0016
Polígono: 3
Parcela: 42
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU.
Yacimiento Arqueológico: Túmulo Peña Bubón.
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0017
Polígono: 5: Parcela: 101
Polígono: 201: Parcela: 62.
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección:
Clasificación del Suelo, SNU.
Yacimiento Arqueológico: Hospital de Socotor
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0019
Polígono: 5: Parcela: 1
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Culivillas
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0020
Polígono: 5: Parcela: 3
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Campo de Troya
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0021
Polígono: 5: Parcela: 3
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Anayet
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0021
Polígono: 5: Parcela: 3
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Túmulo de Espenluciecha
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0025
Polígono: 6: Parcela: 2
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: El Cantal
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0025
Polígono: 3: Parcela: 2
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: El Furco
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0026
Polígono: 3: Parcela: 272, 273,274,275,285.
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Ibón Culivillas
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0027/28
Polígono: 5: Parcela: 3
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.
Yacimiento Arqueológico: Corona de los Farallons
Delimitación y Coordenadas.
Código: 22-204-0029
Polígono: 6: Parcela: 2
Categoría de Protección: SNU Especial.
Grado de Protección: INTEGRAL
Clasificación del Suelo, SNU De Especial Protección.

En Huesca, a 15 de enero de 2011.- La secretaria del Consejo, Pilar Alfaro Santafé.

Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICA DE ARAGÓN

SECRETARÍA DE GOBIERNO

1330

En cumplimiento de las disposiciones vigentes de la Ley Orgánica del Poder Judicial y Reglamento núm. 3/1995, de 7 de junio, de los Jueces de Paz, la Comisión de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en su reunión del día 25 de febrero de 2011, ha acordado el nombramiento de los Jueces de Paz, correspondientes a la provincia de HUESCA, que al final se relacionan, quienes deberán tomar posesión de su cargo dentro de los veinte días naturales siguientes a la fecha de publicación de su nombramiento en el Boletín Oficial de la Provincia, previo el oportuno juramento, en su caso.

Lo que se hace público, en virtud de lo dispuesto en el art. 8 del citado Reglamento, haciéndose saber que, según dispone el art. 12 del mismo, contra dicho acuerdo cabe recurso de alzada o de revisión, en su caso, ante el Pleno del Consejo General del Poder Judicial, en los plazos y por los motivos y formas que establece la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Zaragoza, 2 de marzo de 2011.- El secretario de Gobierno, Santiago Sanz Lorente.

RELACIÓN DE JUECES DE PAZ

Partido Judicial de Huesca:

Doña María Teresa VALERA GONZÁLEZ, con DNI núm. 18005542-S, Juez de Paz Sustituto de Castejón de Monegros (Huesca).

Partido Judicial de Barbastro:

D. Gerardo PUYUELO SUBÍAS, con DNI núm. 73176553-Y, Juez de Paz Titular de Castillazuelo (Huesca).

Doña Concepción BUIL SALAMERO, con DNI núm. 17985942-B, Juez de Paz Sustituto de Castillazuelo (Huesca).

JUZGADOS

JUZGADO DE LO SOCIAL

NÚMERO UNO

HUESCA

1368

EDICTO

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Dª Mª ÁNGELES AVILÉS JEREZ, secretario judicial del Juzgado de lo Social número 1 de HUESCA, HAGO SABER:

Que en procedimiento n° 124/2011, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancia de la INSPECCIÓN PROVINCIAL DE TRABAJO, sobre Procedimiento de Oficio, contra la empresa FILAIKER, S.L. y otro, por la presente se cita a FILAIKER, S.L., para que comparezca ante la Sala Audiencia de este Juzgado de lo Social, sito en Avda. Santo Grial 2, 4° de esta capital, al objeto de celebrar el preceptivo acto de conciliación o juicio, en su caso, que la Ley previene, y que tendrá lugar el próximo día 14 DE JUNIO DE 2011, A LAS 10,30 HORAS, advirtiéndoles que se celebrarán los actos en única convocatoria, no suspendiéndose por su injustificada falta de asistencia, parándole el perjuicio a que hubiere lugar en derecho y debiendo concurrir al mismo con todos los medios de prueba de que intenten valerse, obrando a su disposición en la Secretaría de este Juzgado de lo Social una copia de la demanda origen del proceso y advirtiendo a dicha demandada debe comparecer con representación suficiente para absolver posiciones, pues caso contrario podrá tenérsele por confesa.

Y para que le sirva de NOTIFICACIÓN EN LEGAL FORMA al demandado FILAIKER, S.L. en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE HUESCA. En Huesca, a 7 de marzo de 2011. Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.- La secretaria judicial, Mª Ángeles Avilés Jerez.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

NÚMERO UNO

HUESCA

1370

N.I.G.: 22125 41 1 2010 0003713.
Procedimiento: DECLARACIÓN DE HEREDEROS 710 /2010.
Sobre OTRAS MATERIAS.
De Dña. ÚRSULA BUISÁN PERALTA.