



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

16170

ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 08 de octubre de 2012, se ha aprobado definitivamente el Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio, se somete a exposición pública el mencionado acuerdo y el texto íntegro de la normativa urbanística del Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún a los efectos de la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y del artículo 143 del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, en relación con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. en relación con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local,

PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE, SI PROCEDE, REFUNDIDO APROBACIÓN INICIAL PLAN PARCIAL ÁREA URBANIZABLE 1 DE SAHÚN DEL PGOU DE SAHÚN.

Visto que D. Jesús Santiestebán Sáez, provisto de DNI 264836-Z en representación del GRUPO SETHOME, S.A. C.I.F. A-58657941, C/ María Magdalena 10-12, 3ª planta, 28028 Madrid, en fecha 2 de noviembre de 2007, con número de registro de entrada 1580, presentó Proyecto del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 del PGOU del Término Municipal de Sahún.

Visto que en el Pleno del Ayuntamiento de Sahún de 11 de febrero de 2008, se acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial del Área Urbanizable 1 del PGOU del Término Municipal de Sahún .

Visto que con fecha 8 de abril de 2009, se presentó documento de Delimitación del Área Urbanizable 1 de Sahún, redactado por el Arquitecto D. Salvador Rambla Bielsa, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón; señalando en sus apartados 1 y 2, "...que la aprobación inicial de los Planes Parciales que delimiten sectores de suelo urbanizable no delimitado requerirá previo informe favorable de carácter vinculante, del órgano competente de la Comunidad Autónoma (...) La emisión del informe podrá instarla únicamente el municipio afectado...". Instándola el Ayuntamiento de Sahún en fecha de 16 de julio de 2009.

Visto que la Delimitación del Área Urbanizable 1 de Sahún fue informada favorablemente por la CPOT en sesión celebrada el día 29 de julio de 2009, en la que además se aprobó la Propuesta del Ayuntamiento de Sahún a las Prescripciones y Reparos efectuados por la CPOT al Texto Refundido del PGOU.

Visto que el arquitecto Don Salvador Rambla Bielsa, redactó el Refundido del Plan Parcial de Área Urbanizable 1 de Sahún, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 4 de septiembre de 2009.

Visto que el Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún, es el resultado de la adaptación del documento inicial a las condiciones de ordenación y edificación aprobadas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Sahún.

Visto que los Servicios Técnicos Municipales, en fecha 17 de septiembre de 2009,



emitteron informe de carácter favorable, sobre el Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún.

Visto que conforme al artículo 50.1 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y artículo 102 del Decreto 52/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, el Pleno del Ayuntamiento de Sahún, en Sesión Ordinaria de fecha 21 de septiembre de 2009, acordó aprobar inicialmente el Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún.

Visto que el tramite de información pública se cumplió con su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 189, de fecha 1 de octubre de 2009 y en el Tablón de Anuncios de la Ayuntamiento, practicándose asimismo la notificación a los propietarios de los terrenos comprendidos en el Proyecto del Plan Parcial que no habían actuado como promotores del mismo, ni lo habían suscrito.

Visto que durante el periodo de información pública, se presentaron tres alegaciones al Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún, por:

Número de registro de entrada 1183. Nombre y apellidos: Don Miguel Félix Navarri Gairín.

Número de registro de entrada 1105. Nombre y apellidos: Don José María Navarri Gairín.

Número de registro de entrada 1265. Nombre y apellidos: Don Amado Gabás Blanc.

Visto que se remitió el expediente completo a las Administraciones Competentes Sectoriales, a los efectos de emisión del correspondiente informe:

En fecha 14 de marzo de 2008, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, INAGA, emitió informe favorable.

En fecha 2 de abril de 2008, se recibió por el Patronato del Parque Natural Posets-Maladeta el Proyecto completo, no habiéndose recibido informe, lo que supone silencio administrativo.

En fecha 16 de mayo de 2008, con número de registro de salida 102592, el Gobierno de Aragón, Servicio Provincial de Carreteras, emitió informe favorable del Plan Parcial Sector 1-B, de Sahún.

En fecha 23 de mayo de 2008, número de registro de salida 29950, la Confederación Hidrográfica del Ebro, emitió informe favorable respecto a la protección de dominio público hidráulico, régimen de corrientes y nuevas demandas hidráulicas.

En fecha 29 de septiembre de 2009, la Dirección General de Interior recibió Proyecto completo de Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable de Sahún, sin que se haya evacuado informe respecto del mismo, causando silencio administrativo.

En fecha 29 de octubre de 2009, número de registro de salida 88922, el Servicio Provincial de Educación, Cultura y Turismo, Patrimonio Cultural, autorizó el Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún.

En fecha 10 de noviembre de 2009, número de registro de salida 8670, el Instituto Aragonés del Agua, emitió informe favorable sobre el Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún.

Visto que con fecha 13 de junio de 2011 y número de registro de salida 583, D. Francisco Javier de Oro- Pulido Sánchez provisto de DNI: 51389296 M, en nombre y representación de la Sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.L., con CIF: B85527604 presentó Escritura de Compraventa autorizada el día 7 de octubre de 2009, por la que se adquiere a GRUPO SETHOME S.A. las siguientes fincas:

Datos Registrales:

Fincas número 129, 1333, 1754, 1177, 528, 572, 919 y 547 de Sahún del Registro de la Propiedad de Boltaña.

**Datos Catastrales:**

22276A001000230000KU
22276A00100170000KE
22276A001000090000KR
22276A001000260000KA
22276A001000160000KJ
22276A001000130000KD
22276A001000270000KB
2268604BH9127S0001XG

Considerando lo dispuesto en el artículo 96 Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 Urbanística, en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios y el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, por Resolución de Alcaldía número 056/2011, se tomo conocimiento del cambio de titularidad del promotor del Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún, a favor de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.L.

Visto Informe Técnico Municipal de fecha 15 de diciembre de 2011, en el que se señala la documentación a subsanar en la presentación del Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún.

Visto que en fecha 3 de enero de 2012, y registro de entrada número 38, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.L., presentó Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún del Plan General de Ordenación Urbana del T. M. Sahún, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, 23 de diciembre de 2012, redactado por el Arquitecto Don Salvador Rambla Bielsa y promovido por INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.L.

Considerando que este Proyecto tiene por objeto la adecuación del mismo al TRPGOU del T. M de Sahún, en concreto al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca adoptado en sesión de 29 de julio de 2009 y publicado en el BOA número 181, de fecha 16 de septiembre de 2009 y acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca adoptado en sesión de 22 de diciembre de 2009, publicado en el BOA número 27, de fecha 10 de febrero de 2010, la de incorporar las modificaciones requeridas tanto por las Administraciones Sectoriales, como por el técnico municipal en informe de fecha 15 de diciembre de 2011, y por último reflejar los cambio de titularidades producidos por escrituras de Compraventa y subsancación de asignación de fincas.

Visto Informe Favorable al Refundido Aprobación Inicial Plan parcial Área Urbanizable 1 de Sahún del Plan General de Ordenación Urbana del T. M. Sahún, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, 23 de diciembre de 2012, emitido por el Técnico Municipal en fecha 3 de febrero de 2012.

Visto que en Sesión Extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Sahún de fecha 8 de febrero de 2012, se acordó aprobar Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún del Plan General de Ordenación Urbana del T. M. Sahún, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, 23 de diciembre de 2012, redactado por el Arquitecto Don Salvador Rambla Bielsa y promovido por INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.L.

Considerando que era preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento o gestión o en la autorización o licencia en tramitación; se publicó anuncio, por el plazo de un mes, en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 32 de fecha 17 de febrero de 2012 y en el tablón de Edictos del Ayuntamiento de Sahún y se practicaron las notificaciones pertinentes.

Visto que en fecha 11 de abril de 2012 y número de registro de salida 134, el Ayuntamiento



de Sahún, de conformidad con el artículo 97.3 del Decreto 52/2002, adjuntó copia del expediente completo de aprobación del Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún del Plan General de Ordenación Urbana del T. M. Sahún, al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca a los efectos de la emisión del correspondiente informe.

Resultando que en fecha 30 de abril de 2012, el Gobierno de Aragón, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Subdirección Provincial de Carreteras, informa al Ayuntamiento de Sahún de que con fecha 6 de octubre de 2005, se procedió a formalizar Acta de Mutuo Acuerdo por la cual quedaban expropiados en la parcela catastral 25 del polígono 1, número de finca 32 del expediente, 997 m² con la catalogación de Prado de Secano y cuya titularidad correspondía a Don Fermin Ayza Cera. Como consecuencia de la actuación se quedaba sin afectar un resto de 169 m², el titular, haciendo uso de lo que la legislación vigente ordena en estos casos, solicitó que dicho resto se incorpora por antieconomicidad a la expropiación, con lo que la parcela resultó expropiada en su totalidad con un afección definitiva de 1166m², en fecha 8 de mayo de 2012 y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 103 del Decreto 52/2002, se notifica a la Subdirección Provincial de Carreteras la aprobación del Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial AU 1 de Sahún.

Visto que en fecha 10 de mayo de 2012, a los efectos de completar el expediente remitido en fecha 11 de abril de 2012 y para que se emita el correspondiente informe, en virtud del artículo 97.3 del Decreto 52/2002, se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca los siguientes documentos:

Copia Anexo Departamento de obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial AU 1 de Sahún.

Copia Plano IU 2 parcelas Aportadas.

Visto que Gobierno de Aragón, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de junio de 2012, acordó suspender la emisión de informe vinculante sobre Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún, de acuerdo a los argumentos expresados en el fundamento cuarto de derecho, al que nos remitimos.

Visto que en fecha 6 de julio de 2012 al objeto de subsanar las deficiencias señaladas en informe de 20 de junio de 2012, se remitió al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Consejo Provincial de Urbanismo, los siguientes documentos:

Anexo Refundido Final Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún, del PGOU del T.M: de Sahún, al objeto de atender a los aspectos y cuestiones, enumeradas en el acuerdo CPU-2012-068 del Consejo Provincial de Urbanismo.

Plano 0.12 Esquema Red de Alcantarillado Aguas Residuales.

Visto que Gobierno de Aragón, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2012, acordó levantar la suspensión, considerándose favorable

el informe para su aprobación definitiva municipal, si bien previamente, como reparo, establece que deberá subsanar las deficiencias indicadas en el fundamento de derecho tercero y al que nos remitimos.

Visto que en fecha 21 de agosto de 2012, se presenta en el Ayuntamiento de Sahún II Anexo al Refundido Final Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún.

Visto Informe Técnico Municipal relativo al "Refundido Final Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún" de fecha 5 de octubre de 2012, en el que se indica y transcribo literalmente:

"En conclusión a los expuesto, informe favorablemente al "Refundido Final Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún, del PGOU del T.M. De Sahún", debiendo presentar copia visada de los anexos."



De conformidad con lo dispuesto en los artículos el 29.2 c) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el artículo 50.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, así como en el artículo 98 del Decreto 52/2002 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 Urbanística, en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen especial de Pequeños Municipios, el Pleno adopta por unanimidad :

ACUERDO

PRIMERO. Desestimar la alegación formulada por Don Miguel Felix Navarri Gairín, con número de registro de entrada 1183, en base a los motivos expuestos en el Informe Técnico Municipal de fecha 10 de febrero de 2010:

“Desestimar el expositivo segundo respecto a la ampliación del pazo para poder efectuar alegaciones al Plan Parcial.

Respecto a la alegación previa entender que está en su derecho y deber como ciudadano y propietario.

Desestimar la primera alegación puesto que las fincas expropiadas quedaron fuera del Plan Parcial.

Respecto a la segunda alegación en referencia al sistema de compensación urbanístico y la Junta de Compensación no se considera alegación, viene estipulado por la ley el instrumento urbanístico.

Desestimar la tercera alegación al no ser la titularidad un problema de planeamiento.

Desestimar la cuarta alegación puesto que los coeficientes de homogeneización han sido convenidos y estudiados minuciosamente y consensuados en la Comisión de Ordenación del territorio.

Desestimar la quinta alegación puesto que el criterio y documentado en el que se basa es suficiente, estudio geotécnico del ámbito no afectando a la equidistribución.

Desestimar la sexta alegación, las cesiones propuestas no por ser mayores deben imputarse al promotor del Plan Parcial sino que todos los propietarios participan proporcionalmente. Al respecto añadir que la superficie para sistemas locales de espacios libres de dominio y uso público han sido consensuados con la CPOT.

Desestimar la séptima alegación ya que la mayor parte de las obras de urbanización se realizarán en una etapa quedando para una segunda fase la conexión de los servicios del subsector 1B.

Respecto al expositivo octavo sobre normas urbanísticas lo expuesto en dicho apartado podrán ser regulado.

Desestimar la novena alegación puesto que es comprensible que la ampliación en número de viviendas y habitantes que se producirá en el área urbanizable precisara mayores servicios y por tanto al hilo de la sentencia serán los beneficiarios de las infraestructuras que se menciona. Respecto al vial de acceso comparte en gran medida su amplitud con el sector 2. La ampliación se produce por la existencia de los nuevos sectores y el beneficio general no implica que deba obtener por otro sistema de planeamiento.”

Desestimar la alegación presentada por Don José María Navarri Gairín, como presidente de la Asociación de Vecinos de Sahún, con registro de entrada 1105, en base a los motivos expuestos en el Informe Técnico Municipal de fecha 10 de febrero de 2010:

“Desestimar la primera alegación puesto que el criterio seguido de ubicación de las viviendas es el sugerido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Desestimar la segunda alegación respecto al trazado y dimensiones de los viales, dichos viales son suficientes y acordes al sector.”

Estimar la tercera alegación presentada por Don Amado Gabás Blanc, con registro de entrada 1265, y desestimar el resto de alegaciones en base a los motivos expuestos en el Informe de Secretaria y en el Informe Técnico Municipal de fecha 10 de febrero de 2010:

“En relación a la alegación primera.- Sobre la tramitación del instrumento de planeamiento.

Que D. Jesús Santiestebán Sáez, provisto de DNI 264836-Z en representación del



GRUPO SETHOME, S.A. C.I.F. A-58657941, C/ María Magdalena 10-12, 3ª planta, 28028 Madrid, en fecha 2 de noviembre de 2007, con número de registro de entrada 1580, presentó proyecto del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 del PGOU del Término Municipal de Sahún.

Que en el Pleno del Ayuntamiento de Sahún de 11 de febrero de 2008, se acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial del Área Urbanizable 1 del PGOU del Término Municipal de Sahún.

Que con fecha 8 de abril de 2009, se presentó documento de Delimitación del Área Urbanizable 1

Transitoria Cuarta de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón; señalando en sus apartados 1 y 2, "...que la aprobación inicial de los Planes Parciales que delimiten sectores de suelo urbanizable no delimitado requerirá previo informe favorable de carácter vinculante, del órgano competente de la Comunidad Autónoma (...) La emisión del informe podrá instarla únicamente el municipio afectado...". Instándola el Ayuntamiento de Sahún en fecha de 16 de julio de 2009.

Que la Delimitación del Área Urbanizable 1 de Sahún, ha sido informado favorablemente por la CPOT en sesión celebrada el día 29 de julio de 2009, en la que además se aprobó la Propuesta del Ayuntamiento de Sahún a las Prescripciones y Reparos efectuados por la CPOT al Texto Refundido del PGOU.

Que el arquitecto Don Salvador Rambla Bielsa, ha redactado el Refundido del Plan Parcial de Área Urbanizable 1 de Sahún, estando pendiente de visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

Que el Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún, es el resultado de la adaptación del documento inicial a las condiciones de ordenación y edificación aprobadas en el Ayuntamiento de Sahún.

Que los Servicios Técnicos Municipales, en fecha 17 de septiembre de 2009, emitieron informe de carácter favorable, sobre el Texto Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún.

Que conforme al artículo 50.1 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y artículo 102 del Decreto 52/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, el Pleno del Ayuntamiento de Sahún, en Sesión Ordinaria de fecha 21 de septiembre de 2009, acordó aprobar inicialmente el Refundido del Plan Parcial del Área Urbanizable 1 de Sahún.

Que en lo sucesivo se han seguido los trámites establecidos en Ley 5/1999, Urbanística de Aragón."

"Desestimar la segunda alegación puesto que la parte de la finca expropiada propiedad de I compareciente quedó fuera del Plan Parcial.

Desestimar la cuarta alegación puesto que las mediciones no se cuestionan en esta fase del procedimiento.

Desestimar al quinta alegación, puesto que que los coeficientes de homogeneización han sido convenidos y estudiados minuciosamente y consensuados en la Comisión de Ordenación del territorio.

Desestimar el expositivo sexto al no ser una alegación.

Desestimar la séptima alegación, las cesiones propuestas no por ser mayores deben imputarse al promotor del Plan Parcial sino que todos los propietarios participan proporcionalmente. Al respecto añadir que la superficie para sistemas locales de espacios libres de dominio y uso público han sido consensuados con la CPOT.

Desestimar la octava alegación ya que la mayor parte de las obras de urbanización se realizarán en una etapa quedando para una segunda fase la conexión de los servicios del subsector 1B.



Desestimar al novena alegación al no ser objeto del Plan Parcial establecer parcela mínima ni otros parámetros de planeamiento.

Desestimar la décima alegación puesto que es comprensible que la ampliación en número de viviendas y habitantes que se producirá en el área urbanizable precisara mayores servicios y por tanto al hilo de la sentencia serán los beneficiarios de las infraestructuras que se menciona.”

SEGUNDO. Aprobar definitivamente el Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún del Plan General de Ordenación Urbana del T. M. Sahún, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, 23 de diciembre de 2012 y II Anexo al Refundido Final Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún. redactado por el Arquitecto Don Salvador Rambla Bielsa y promovido por INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.L., debiendo cumplir las indicaciones de los informes técnicos y de administraciones sectoriales.

TERCERO. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a los promotores del Plan Parcial y a los propietarios de terrenos comprendidos en el Proyecto de Plan Parcial que no hayan actuado como promotores del mismo ni lo hayan suscrito.

CUARTO. Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón, así como el texto íntegro de la normativa urbanística del Plan Parcial.

QUINTO. El presente Acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el Libro Registro de Instrumentos de Ordenación y Gestión, tal y como establece el artículo 145 del Decreto 52/2002, del Gobierno de Aragón.”

Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de directa e inmediata aplicación en el ámbito territorial del Refundido Aprobación Inicial Plan Parcial Área Urbanizable 1 de Sahún, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio, estas se redactan de acuerdo a lo señalado en el art. 93 del RP y las normas urbanísticas del PGOU, con los siguientes apartados:

- a) GENERALIDAD Y TERMINOLOGÍA CONVENCIONAL
- b) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- c) NORMAS DE EDIFICACIÓN

- a) GENERALIDAD Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1.- FUNDAMENTO

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector AU1-S tienen por objeto la regulación del régimen del suelo, la reglamentación de usos y la fijación de las condiciones de edificación; cumpliendo con lo señalado en PGOU.

Art. 2.- ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial es el de los terrenos incluidos en la delimitación del Sector AU1-S, detallado en la Memoria y Planos.

Art. 3.- ÁMBITO TEMPORAL

El Plan Parcial del Sector AU1-S entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, tras su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, con el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. La vigencia se mantendrá indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran producirse, tramitadas y aprobadas de modo similar.

Art. 4.- PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas es el documento que establece el desarrollo ordenado del proceso



urbanizador; habiéndose fijado DOS ETAPAS, que se corresponden con los Sectores 1A y 1B.

Art. 5.- EJECUCIÓN

La ejecución de las obras de urbanización deberá realizarse en CUATRO AÑOS, contados a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El sistema de actuación y la ejecución y conservación de las obras de urbanización, serán los señalados en el ANEXO DE INICIATIVA PARTICULAR.

Art. 6.- MODIFICACIONES

La modificación de cualquiera de las determinaciones del Plan Parcial Sector AU1-S deberá ser aprobada por los mismos organismos que el presente.

Art. 7.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Los terrenos del Sector AU1-S se subdividen en uno o varios de los conceptos siguientes:

Fase: Parte en que subdivide para la ejecución por etapas de las obras de urbanización.

Manzana: Parte continua de suelo para edificación residencial u hotelera-comercial, delimitada por viales públicos, suelo de distinta calificación, o lindero de los terrenos.

Parcela: Parte indivisible de suelo de uso residencial u hotelero-comercial, apta para la edificación.

Solar: Parcela apta para su inmediata edificación por reunir las condiciones de urbanización exigidas por la normativa urbanística, o por haber quedado garantizada su completa urbanización simultáneamente a la edificación, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La división territorial del Sector AU1-S se ha realizado en planos a escalas 1:500 y 1:1000, en soporte informático, en los que quedan detalladas las distintas zonas.

b) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 9.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo incluido en el Sector AU1-S queda calificado por el presente Plan Parcial en las siguientes zonas:

VR: Vial de circulación rodada-aparcamientos.

SGEL: Sistema general de espacios libres.

EL: Sistema local de espacios libres.

E: Equipamientos.

S: Parcela de servicios.

R: Manzana edificable de uso residencial.

H-C: Manzana edificable de uso hotelero-comercial.

Art. 10.- USOS

Los usos permitidos son los señalados en art. 3.2.6 del PGOU para Suelo Urbanizable residencial:

Uso residencial: Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc., únicamente en la edificación principal.

Uso comercial o de restauración: Sin limitaciones.

Oficinas: Sin limitaciones.

Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.



Equipamientos: Sin limitaciones.

Servicios: Sin limitaciones.

Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Uso agrícola o ganadero.

Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 11.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se redactarán para la ordenación de la volumetría; cuando se quiera variar sustancialmente las dimensiones o posición de los edificios de las manzanas edificables R.1, R.2, R.3, y H-C; o cuando sean necesarios para alguno de los fines previstos en el Art. 60 de la LUA y arts. 125 y siguientes del RP; manteniendo las determinaciones del RPP, sin aumentar el aprovechamiento urbanístico asignado a las parcelas edificables.

Art. 12.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización se redactará de la totalidad de los terrenos del Sector AU1-S de acuerdo a lo señalado en el art. 97 de la LUA, y arts. 159 y siguientes del RP, para llevar a la práctica las determinaciones señaladas en el RPP, correspondientes a las obras de:

Acondicionamiento del terreno.

Instalación de telefonía.

Instalación de energía eléctrica.

Instalación de alumbrado público.

Instalación de abastecimiento de agua potable y riego.

Instalación de gas

Instalación de alcantarillado.

Instalación de protección contra incendios.

Pavimentación de viales.

Jardinería.

Mobiliario urbano.

El Proyecto de Urbanización contendrá una separata en la que se señalarán las obras a realizar en zona de policía de cauces, con documentación suficiente para la tramitación, ante la Confederación Hidrográfica del Ebro, de la correspondiente autorización administrativa.

El Proyecto de Urbanización justificará el cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Vertido del Gobierno de Aragón y las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

c) NORMAS DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PÚBLICAS



Art. 13.- SEÑALAMIENTO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES

El señalamiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria y las distintas zonas se realizará por la Dirección facultativa en base a lo previsto en el Proyecto de Urbanización, siendo comprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 14.- CONDICIONES TÉCNICAS DE VIALIDAD

El Proyecto de Urbanización definirá las condiciones longitudinales y transversales de los viales de circulación rodada, señalados en el Plan Parcial; así como su enlace con la red viaria actual.

Art. 15.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INSTALACIONES

Las instalaciones de los servicios urbanísticos que se indican en el RPP, se calcularán y detallarán en el Proyecto de Urbanización.

El desarrollo de las obras de urbanización por fases no deberá impedir el normal funcionamiento de cada una de ellas, y la conexión a las redes generales.

Art. 16.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la edificación, estéticas, de los aparcamientos, e higiénico-sanitarias, son las señaladas en el art. 2.1.12 y siguientes el PGOU, adaptadas a la edificación definida en el Plan Parcial:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.1.12 PLANTAS.

Plantas de un edificio son los distintos niveles donde se distribuye la edificabilidad permitida, distanciados entre sí en la altura libre mínima definida por las ordenanzas.

Se denomina altura libre la distancia entre la cara superior del pavimento hasta la inferior del techo de la planta superior que la delimita.

El número de plantas de una edificación es el cómputo total de las situadas por encima de la rasante, incluyendo el semisótano que sobresalga más de un metro sobre la misma, la planta baja y las plantas de piso o alzadas. El aprovechamiento del espacio bajo la cubierta podrá utilizarse como superficie edificable, computándose, en este caso, toda la superficie que disponga de una altura al techo de más de 1,5 metros.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta podrá constituir una unidad de vivienda diferenciada en edificios con PB + 1 + AC. En edificios con PB + 2 + AC el aprovechamiento bajo cubierta (AC) estará necesariamente vinculado a la planta inferior y con acceso desde la misma.

Art. 2.1.13 ALTURA.

La altura del edificio es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del alero en su punto de mayor altura, en su intersección con la fachada. Se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía

En parcelas o solares cuyas rasantes no sean las oficiales o varíen de un extremo a otro no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Se podrán realizar escalonamientos con frente de fachada menor o igual a 7 metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada uno de los tramos. Esto sólo se aplicará cuando la longitud de la fachada sea mayor de 14 metros.

Art. 2.1.14. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:



a) La pendiente de la cubierta no será superior al 50% respecto del plano horizontal, ni la altura máxima visible del edificio por encima de la altura máxima permitida excederá 3,00 metros.

b) Bajo la cubierta se permiten los siguientes usos:

Instalaciones generales del edificio. Cuarto de ascensores siempre bajo los faldones de cubierta, sin sobresalir por encima de estos.

Trasteros que no tengan iluminación directa.

Vivienda independiente o vinculada a la planta inferior, debiendo darse necesariamente la vinculación en suelo urbano consolidado.

Chimeneas y elementos necesarios para el buen funcionamiento del edificio.

Art. 2.1.15 ALTURAS DE PISO.

La altura mínima libre de cualquier piso, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta, será de 2,50 metros, medida verticalmente de suelo a techo. Se admitirá en las habitaciones no vivideras una reducción de la altura libre hasta 2,20 metros, y en las vivideras esta misma altura mínima sin que sobrepase el 30% de la superficie útil de la dependencia.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada al menos 18,5 centímetros sobre la rasante de la acera.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas u oficinas, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Art. 2.1.16 CUERPOS SALIENTES Y VUELOS.

Las fachadas serán básicamente planas y sólo se permitirán los siguientes vuelos abiertos o salientes: aleros, balcones, marquesinas y rótulos. Quedan expresamente prohibidos los vuelos cerrados

El ancho máximo de los vuelos será de 1/8 la longitud de la fachada en que se sitúen.

Las marquesinas no rebasarán la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,20 metros. El vuelo máximo de los rótulos será de 30 centímetros. En ambos casos se situarán a una altura mínima de 3 metros.

El vuelo máximo de balcones será de 40 centímetros, no pudiendo realizarse en calles inferiores a 5 metros, y siempre que los balcones se sitúen a una altura mínima de 3,5 metros.

El vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 70 centímetros. En calles con anchura inferior a 3 metros, el vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 50 centímetros.

Sobre las pendientes de cubierta sólo se admitirán lucanas o buhardas y ventanas en el mismo plano del faldón. Las lucanas se permiten en superficie menor al 3% de la superficie de cubierta y menor del 15% de la superficie de cubierta para la apertura de ventanas. Las ventanas integradas en el faldón de cubierta tendrán una superficie menor a 1 m² cada una.

Las lucanas serán de tipo capuchino y tendrán tejado a dos aguas, con los paramentos vistos revestidos de losas de pizarra, madera o materiales ligeros. Se dispondrán en una hilera horizontal no interrumpiendo la continuidad de la cornisa y quedando toda ella sobre el faldón del tejado.

Tendrán un ancho máximo de 1.50 m. debiendo quedar separadas ente dos contiguas una distancia igual a la semisuma de sus anchos, y la mitad de su ancho de los extremos del tejado.

Art. 2.1.17 PATIOS DE PARCELA O DE LUCES.

No se han previsto patios de parcela o de luces.

Art. 2.1.18 SÓTANOS.



Se entiende por sótano los locales cuyo techo está, total o parcialmente, por debajo de la rasante del terreno. Su altura mínima libre será de 2,50 metros, excepto para uso de aparcamientos que podrá ser de 2,20 metros libres, con reducción a 2 metros en zonas que no sean de paso.

Los usos compatibles en sótanos serán: aparcamientos, instalaciones generales del edificio, trasteros y almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja. Quedan prohibidos: los usos de vivienda, residenciales, servicios, industriales y comerciales.

Art. 2.1.19 SEMISÓTANOS.

Se entienden por semisótanos los locales cuyo techo se sitúe hasta un metro por encima de la rasante del terreno en el punto más desfavorable.

La regulación de altura libre y usos será la misma que para los sótanos.

Art. 2.1.20 PLANTA BAJA.

Para el cómputo de número de plantas, al igual que para la medición de alturas de la edificación, se consideran dos situaciones para la definición del nivel del suelo de Planta Baja en relación a la rasante del terreno natural. (ver ordenanza gráfica Art. 2.1.20)

Situación 1. Volumen principal de la edificación con frente a calle, espacio libre público o privado, y rasante del terreno natural descendente hacia la fachada opuesta.

Además, dicha edificación queda oculta desde otros espacios públicos situados a cotas más bajas al localizarse otra edificación entre dicho espacio público y la edificación de referencia por cumplirse lo siguiente:

La proyección ortogonal de la planta de la edificación hacia las cotas más bajas, será coincidente, total o parcialmente (con un mínimo del 65%), con otro u otros volúmenes principales ubicados bien en la misma manzana o bien en otras con las que comparta límites.

Situación 2. Volumen principal de la edificación con frente a calle, espacio libre público o privado y rasante del terreno natural ascendente hacia la fachada opuesta

Además, dicha edificación:

- no queda oculta desde otros espacios públicos situados a cotas más bajas por no existir edificación alguna entre dicho espacio público y la edificación de referencia.

- queda oculta parcialmente en un porcentaje menor al exigido en la "Situación 1"

Se considera Planta Baja el forjado cuya cara superior esté situado a una altura máxima de 1m respecto a la rasante del terreno, en caso de retranqueo, o respecto a vial en caso de alinearse a él, en cualquiera de los puntos que, en función de la situación, se definen a continuación:

Situación 1. Los puntos correspondientes a la línea intersección del plano superior del forjado planta baja y la fachada con frente a vial o espacio libre de mayor cota.

Situación 2. Los puntos correspondientes a la línea intersección del plano superior del forjado planta baja y la fachada con frente a vial o espacio libre de menor cota.

En la situación 1, el nivel de planta baja de los volúmenes secundarios adosados al principal en su fachada a calle o espacio libre de mayor cota será coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal. La planta baja de los volúmenes secundarios adosados a la fachada contraria cumplirán lo establecido para el volumen principal en la situación 2.

En la situación 2, el nivel de planta baja de los volúmenes secundarios adosados al principal en su fachada a calle o espacio libre de menor cota cumplirá lo establecido para el volumen principal en la situación 2. Se considera que el nivel de la Planta Baja de los volúmenes secundarios adosados a la fachada contraria, es el mismo que el nivel de la Planta Baja del volumen principal.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas, oficinas o garajes, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Los usos en planta baja serán los que la zonificación del Plan General permita.



Por debajo de la planta baja solo se permiten los usos recogidos en el artículo 2.1.18.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 2.1.21CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

1. Dentro de los distintos entornos urbanos del término municipal: Sahún, Eriste, Eresue y Guayente, dadas las particulares configuraciones y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes.

2. Las nuevas construcciones, deberán respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentran. Se tendrán en cuenta y se mantendrán, en lo posible, la parcelación, los caminos, el arbolado y la vegetación y los demás elementos delimitadores existentes. La edificación se deberá adaptar a la topografía del terreno, así como a la tipología sencilla y funcional de la arquitectura tradicional.

Para evaluar el posible impacto negativo, las nuevas documentaciones deberán incluir un estudio o análisis técnico que contenga el resultado final de las determinaciones que se proponen y completarse con montajes fotográficos y paisajísticos, desde una distancia suficiente, que definan y aclaren justificadamente la implantación de los edificios y la ordenación del territorio en los suelos citados. A la vista de dicha documentación, el órgano competente para la concesión o autorización de la licencia podrá exigir modificaciones, con el fin de adecuarlo a dicho entorno, respetando las condiciones de edificabilidad.

3. Se evitarán ordenaciones y estructuras rígidas y regulares. La disposición de la nueva edificación responderá al criterio general de integración en el entorno y de no alterar ni desvirtuar la imagen del núcleo existente.

El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación. Estas dimensiones se pormenorizan en las condiciones particulares de las distintas zonas. Las nuevas edificaciones se solucionarán mediante formas y volúmenes sencillos y simples. (ver ordenanza grafica art. 2.1.21) Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta. Cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios, estos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal. Ni la altura de fachada, ni la de cubierta, de volúmenes secundarios, podrán superar la de los principales.

4. El aprovechamiento urbanístico edificatorio se propondrá en concentraciones parciales justificadas de la edificación mediante adición de volúmenes sencillos para un resultado compacto.

Se evitarán repeticiones sistemáticas de forma, tamaño, disposición y orientación de cubiertas y volúmenes.

Se evitarán soluciones mediante adiciones repetitivas marcadas regulares o escalonadas de volúmenes o unidades.

5. En el suelo urbano consolidado y en las unidades de suelo urbano no consolidado se evitarán elementos constructivos distintos a los realmente autóctonos, expresados en sus cascos antiguos, manteniendo la imagen de la arquitectura tradicional.

En el suelo urbanizable se permiten otras soluciones que contengan lenguajes contemporáneos, siempre que aporten valores formales superiores a los que derivan de la aplicación de las condiciones estéticas en suelos urbanos consolidados y no consolidados.

6. Las fachadas principales serán básicamente planas, no presentando sus superficies retranqueos o quiebros innecesarios. Se autorizan vaciados que permitan espacios exteriores dentro del volumen siempre que no alteren la lectura de éste.

La forma y dimensiones de los vanos armonizarán con los existentes, predominando del macizo sobre el hueco en las fachadas. Se admiten otras proporciones en ventanas de fachada correspondientes a la planta bajocubierta. Los balcones contarán con antepechos diáfanos y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, siendo el espesor



máximo de la losa de 15 centímetros.

7. En edificios de nueva planta, las plantas bajas ser rematarán con las mismas condiciones que el resto del edificio, garantizando la composición de los huecos integrados en la misma.

8. Las cubiertas tendrán una pendiente no superior al 50%.

9. Se prestará especial atención al posible impacto de los paramentos y volúmenes resultantes de plantas sótanos o semisótanos que se manifiesten al exterior debido al desnivel del terreno. Las terrazas solamente podrán desarrollarse por diferencia de fondo entre la planta sótano y la planta baja con los límites que se regulan a continuación para las situaciones 1 y 2 definidas en el artículo 2.1.20.

En la situación 1 las terrazas originadas por diferencias de fondos entre plantas solo podrán darse en la fachada opuesta al vial e espacio libre de mayor cota. La altura de la fachada del volumen con mayor fondo no será superior a 3.00 metros en ninguno de sus puntos respecto a la rasante del terreno.

En la situación 2 las diferencias de fondos entre plantas solo podrán darse en la fachada opuesta al vial o espacio libre de menor cota. La cara superior de las terrazas generadas de esta forma se situará a 3.00 metros como máximo por debajo de la rasante del terreno.

10. En las zonas definidas como casco antiguo se cuidará, especialmente, el diseño de carteles, rótulos o marquesinas, debiendo adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios.

Art. 2.1.22 PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS.

En la construcción de las fachadas en edificaciones contenidas en suelos urbanos consolidados y no consolidados podrán utilizarse los siguientes materiales:

Planta Baja de Mampostería de piedra del país. Evitando los aplacados y el conjunto de mampostería monocromático.

En el resto de fachadas se empleará predominantemente mampostería de piedra del país. Podrán emplearse otros materiales en elementos singulares siempre que se justifique su utilización desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.

Fábrica revocada o monocapa en tonalidades coherentes con los elementos tradicionales de los cascos antiguos.

Madera tratada como elemento básico en construcción y cerramientos y no puramente ornamental, con un espesor mínimo de 2,5 centímetros.

En suelos urbanizables predominará la utilización de piedra, madera y vidrio pudiendo admitirse otros materiales en elementos singulares siempre que, al igual que en el suelo urbano, se justifique su utilización desde el punto de vista constructivo y arquitectónico, permitiendo, sobre las bases de la arquitectura tradicional abstracciones de la misma.

El cuerpo principal del edificio deberá tratarse con igual entidad y características constructivas, al igual que los testeros que vayan a quedar vistos como fachada.

La carpintería exterior será de madera. Podrá admitirse, con limitaciones y previamente fundamentado, otro elemento material de similar textura y cromatismo.

Medianiles y testeros: Los muros que no hayan de quedar vistos deberán usar revoco parecido que el resto de la fachada.

Art. 2.1.23 TRATAMIENTO DE LAS CUBIERTAS.

El tratamiento de las cubiertas tendrá un carácter unitario dentro del volumen de la misma. Podrán realizarse a una, dos o más aguas, inspirándose siempre en la forma y volúmenes tradicionales y buscando la geometría más simple. Las aguas verterán siempre hacia las alineaciones principales.

Se restringe la utilización de elementos constructivos que sean extraños al entorno inmediato. Las chimeneas o conductos de ventilación nunca desvirtuarán el concepto unitario y simple de la cubierta.

Se utilizará el material de cobertura tradicional, esto es, la pizarra natural y lajas de piedra. Podrá admitirse, con limitaciones y previamente fundamentado, otro elemento constructivo



de similar textura y cromatismo.

En suelos urbanizables podrán admitirse otras variantes, cubiertas planas, cubiertas ajardinadas... siempre que su utilización quede justificada y aporte valores formales superiores a los derivados de la aplicación de otras soluciones admitidas

Art. 2.1.24 EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS.

Cuando la edificación esté retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento sobre dicha alineación en las condiciones establecidas para cada zona, si las hubiere.

Los cerramientos macizos podrán tener el mismo tratamiento que las fachadas. También podrán realizarse cerramientos diáfanos compuestos por zócalo y reja o verja metálica. La altura máxima será de 2,50 metros.

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Art. 2.1.25 PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

En el suelo urbano consolidado, siempre y cuando la calle tenga una anchura superior a 2 metros y medio, todo edificio de nueva planta deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.

En el resto de las zonas todo edificio de nueva planta contará con una dotación de aparcamientos obligatoria que a continuación se señala:

-Una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento.

-Además, en las unidades de ejecución, contenidas en el suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Proyecto de Reparcelación, cuyo sistema viario sea insuficiente para contener las plazas de aparcamiento exigidas por el RP, será necesario:

- a) Ampliar la superficie del sistema viario prevista en PGOU hasta completar el número de plazas exigidas por el RP.

- b) Ubicar dentro de las parcelas privadas, dentro o fuera de la edificación, el número de plazas exigidas por el RP que no se pudiesen ubicar en espacio público, además de las resultantes de asignar una por vivienda.

A estos efectos, seis plazas hoteleras computan como una vivienda.

Art. 2.1.26 SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS.

Las plazas de estacionamiento podrán situarse:

En el interior de la parcela.

En el interior de la edificación (sótano, semisótano o planta baja).

En zonas mancomunadas, ya sea en superficie o bajo rasante, de los patios de manzana o espacios libres privados.

Art. 2.1.27 APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

El diseño de los aparcamientos estará a lo dispuesto en la normativa autonómica relativa a viviendas de protección oficial, y a la estatal relativa a prevención de incendios y evacuación de gases.

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Art. 2.2.1 VIVIENDA EXTERIOR.

Toda vivienda tendrá consideración de vivienda exterior cuando la pieza principal cuente con fachada con luces y vistas a calle o espacio libre público. No se admiten aquellas viviendas con ventilación exclusiva a través de patios interiores. Dentro de esta consideración de exterior, se admitirán aquellas viviendas con fachadas a espacios libres privados, salvaguardando las servidumbres de luces y vistas a los predios colindantes. Para ello, la pieza principal contará con fachada a un espacio libre privado, en la misma parcela, en la que puede inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro y esté unido a calle o espacio libre público por otra banda de espacio libre que mantenga un ancho mínimo de



3m.

Art. 2.2.2 VIVIENDA MÍNIMA.

Toda vivienda constará al menos de una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo. Su superficie útil cerrada no será inferior a 45 metros cuadrados.

No se admitirán unidades residenciales distintas a la vivienda (apartamentos, estudios...) que no cumplan las condiciones para la misma.

La realización de viviendas con el programa mínimo no supondrá incremento alguno de la densidad máxima prevista para la zona.

La edificabilidad destinada a usos residenciales que no sea consumida por los mismos podrá destinarse a otros usos admitidos por el planeamiento.

La vivienda mínima, con superficie útil entre 45 y 50 metros cuadrados, no excederá el 30% de las viviendas promovidas.

Art. 2.2.3 DIMENSIONES DE HABITACIONES.

Las diferentes piezas que componen una vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Estar-Comedor: 18 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

Cocina: 6 metros cuadrados y lado mínimo 1,60 metros.

Si se trata de Estar-Comedor-Cocina: 20 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

Aseo: 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1,50 metros.

Dormitorio sencillo: 6 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.

Dormitorio doble: 10 metros cuadrados y lado mínimo 2,70 metros.

Art. 2.2.4 COMUNICACIONES VERTICALES.

Toda escalera de uso común tendrá una anchura de 1 metro, y en todo caso, deberá respetar los mínimos establecidos en el DB SU 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 19/1999 de la DGA donde se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Art. 2.2.5 TENEDEROS.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior, que deberá estar protegido de vistas, y construidos con elementos que se integren estéticamente con el resto de la fachada.

Art. 3.2.9 CONDICIONES DE VOLUMEN

FONDOS Y LONGITUDES MÁXIMAS EDIFICABLES:

Se establecen los bloques paralelepípicos de 11,00 m de fondo máximo y un máximo de longitud de 18,00 m. A estos podrá adosarse otros volúmenes siempre y cuando no se comprometa la primacía del volumen principal. Cuando la suma de las longitudes de fachada de volúmenes adosados con fachadas coincidentes en el mismo plano, supere la longitud máxima permitida, 18 metros, se fragmentará el plano de fachada mediante el cambio de materiales y/o alturas.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

8 metros para edificios con planta baja, una planta alzada y aprovechamiento bajo cubierta (B+1+AC).

11 metros en edificios con planta baja, dos plantas alzadas y aprovechamiento bajo



cubierta (B+2+BC).

LIMITACIONES DE PARCELA:

Dentro de las parcelas de titularidad privada cabe diferenciar las siguientes categorías:

Áreas de movimiento de la edificación

Bandas de mantenimiento natural

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Son las superficies sobre las que puede desarrollarse la edificación, situándose libremente en su interior.

Su área responderá a los criterios de mínima superficie de área de movimiento / máxima ocupación sobre ésta.

Sus límites quedarán definidos en los planos de ordenación y su superficie podrá distribuirse en varias parcelas.

La superficie MÁXIMA destinada a áreas de movimiento en cada sector se calcula en función de la edificabilidad con el supuesto de una ocupación media del 50% sobre dicha área de movimiento.

El parámetro correspondiente al número medio plantas de la edificación será, 2,5 en PB+1+BC.

Área Máxima de Movimiento (m²s) = Edificabilidad total del sector x 2 (50% ocupación) x ½ 5 (coef Altura de Edificación PB+1+BC) = Edificabilidad Total del Sector x 0,8

El resultado permite la libertad compositiva de volúmenes edificatorios garantizando la compacidad del conjunto.

Su superficie será continua en cada parcela y "enlazada" con las áreas de movimiento anexas. Se perseguirá una imagen de edificación compacta con las discontinuidades provocadas por la topografía, alturas de la edificación, materiales...

En los espacios interiores a la edificación (patos de manzana) se permiten patios a distintos niveles.

BANDAS DE MANTENIMIENTO NATURAL

En este caso hablaremos de superficies MÍNIMAS a diferencia de las áreas de movimiento que eran máximas.

Son espacios libres privados fuera de las áreas de movimiento. De uso mancomunado o privativo de las viviendas adyacentes. No podrán estar ocupados por edificación alguna ni sobre ni bajo rasante.

Tienen carácter de elementos de transición entre el espacio libre público y la edificación.

La superficie mínima que dentro de cada sector se puede destinar a estos usos equivale a un 30% del global de la superficie destinada a área máxima de movimiento. Su cálculo, por tanto se obtiene de la expresión:

Banda de movimiento natural (m²s) = Área de Maxima de Movimiento x 0,3

La superficie obtenida, junto con las áreas de movimiento, forman parte de las parcelas privadas. Las bandas de mantenimiento natural se podrán distribuir libremente junto a las áreas de movimiento o agrupar en parcelas independientes.

Las bandas de mantenimiento natural pueden aumentarse lógicamente siempre que se cumplan todas las cesiones necesarias del sector.

Sup total parcelas privadas = Área de Movimiento + Banda de mantenimiento natural



En función de su uso se diferencian tres categorías:

Zonas mancomunadas con instalaciones de recreo (piscinas, pistas deportivas, juegos de niños...) y espacios libres adyacentes.

Zonas mancomunadas ajardinadas.

Zonas mancomunadas con derecho a uso privativo.

Su superficie será continua en cada parcela y enlazada con las bandas de mantenimiento natural de las parcelas anexas.

Primará el criterio de mantener el terreno natural, los abancalamientos, la vegetación y el arbolado existente, muros de mampostería de parcelaciones originales. En caso de que la nueva división parcelaria afectase a alguno de estos elementos se procederá a su reposición.

Serán objeto de un proyecto paisajístico que se adjuntará al proyecto de edificación y en el que se definirán las condiciones de uso y mantenimiento necesarias para limitar las facultades derivadas de la propiedad individual por el buen funcionamiento del conjunto. Se definirán, igualmente, las zonas de plantación, que se realizarán con especies autóctonas de bajo mantenimiento.

Las parcelas destinadas a bandas de mantenimiento natural son indivisibles y se tratarán como espacios libres privados mancomunados. La conservación será competencia y responsabilidad de la comunidad de propietarios independientemente de la cuota de copropiedad que se le puede asignar a cada vivienda.

Sus cierres serán preferentemente vegetales. La separación entre zonas de uso privativo podrá realizarse con seto de boj con una altura máxima de 1 m. Otras soluciones se recogerán en el proyecto paisajístico, quedando prohibidos los cierres de fábrica de ladrillo, bloque de hormigón, mallas metálicas...

Las diferencias de cotas podrán resolverse con planos inclinados o abancalamientos ejecutados a la manera tradicional en forma y materiales. Estos no podrán rebasar una altura de 2,00 m. Las protecciones entre distintos niveles se resolverán con el propio elemento de contención o con vegetación.

En el interior de estos espacios se prohíbe la construcción de elementos de obra así como todo tipo de casetas, cabañas, porches, tejadillos, estructuras metálicas o de madera, PVC, barbacoas..., que supongan un uso del suelo distinto al de zona verde de mantenimiento natural.

Si fuese necesario, se reservará parte de la superficie destinada a las "bandas de mantenimiento natural" a albergar depósitos, centros de transformación u otros equipos necesarios en las infraestructuras de urbanización. Se situarán en espacios que eviten impactos visuales. Preferiblemente serán instalaciones enterradas y de no ser así se ocultarán con pantallas vegetales.

MANZANA H-C

La edificación en la Manzana H-C será con las condiciones de volumen señaladas en el artículo 3.2.9, con la única diferencia de que el fondo máximo podrá llegar hasta 14,00 m, con objeto de adecuarse a la distribución de habitaciones de uso hotelero.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la



recepción de la presente notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sahún a 12 de noviembre de 2012. El Alcalde Don Ramón Latorre Garcia