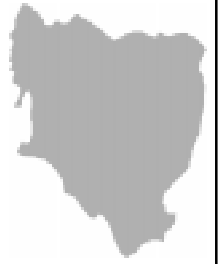


Boletín Oficial de la Provincia



Sección del Boletín Oficial de Aragón
DIPUTACIÓN DE HUESCA

Precio: 0,54 €

VIERNES, 5 DE JULIO DE 2002

Núm. 154

DIPUTACION PROVINCIAL DE HUESCA

Depósito Legal HU-1/1958

SE PUBLICA TODOS LOS DIAS LABORABLES

Para suscripciones, anuncios y venta de ejemplares, dirigirse a la Administración

Diputación Provincial - Porches de Galicia, 4 - 4ª planta

Teléfono 974-294148 - Fax 974-294149 - E-mail bop@dphuesca.es

ANUNCIOS:	Euros	SUSCRIPCIONES:	Euros
Por palabra	0,168283 €	Anual	36,06 €
Tasa urgente	0,336567 €	Trimestral	10,82 €

ADMINISTRACION LOCAL AYUNTAMIENTO DE BENASQUE

3723

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Benasque en sesión celebrada el día 17 de Junio de 2.002, acordó dar por cumplimentado el acuerdo Plenario de 24 de Enero de 2.002 aprobatorio en grado definitivo del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Benasque, en los términos que recoge el documento Texto Refundido del Plan especial de Protección y Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Benasque, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de Fecha 10 de Mayo de 2.002, redactado por los Arquitectos Olano y Mendo S.L. con las correcciones que figuran en el anexo I. Disponer la publicación del presente acuerdo y su notificación a los interesados, dar cuenta a las administraciones interesadas, y publicar el texto normativo del Plan aprobado en su día, que a continuación se indica:

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PEPRI

Art. 1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PEPRI

1. Las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Benasque tienen como finalidad el establecimiento de las condiciones que regularán el proceso de protección, rehabilitación y nueva edificación del núcleo, orientado a la conservación del valor ambiental del conjunto protegido.

2. Constituyen el ámbito de afectación del Plan Especial cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los Particulares dentro de la delimitación del Casco Histórico señalada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Benasque.

Art. 1.1.2. VIGENCIA DEL PEPRI

El Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Art. 1.1.3. MODIFICACIÓN DEL PEPRI

1. Se entiende por modificación del PEPRI toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones y, en general, las que puedan aprobarse en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PEPRI por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general del mismo.

2. Toda modificación de cualquiera de los elementos del PEPRI se sujetará en su procedimiento a las mismas determinaciones enunciadas para su formulación.

Art. 1.1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PEPRI

La entrada en vigor del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.(art. 67 a 70)

Art. 1.1.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 70 de la Ley 5/1999, Urbanística serán calificados como fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el Planeamiento en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público, salvo que el propio PEPRI determine expresamente la compatibilidad de lo existente en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que estén destinados a usos que contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras salvo las siguientes:

- Las de conservación, higiene y mantenimiento y las exteriores de reforma menor.

- Las dirigidas a eliminar las causas determinantes de su calificación como fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

Art. 1.1.6. SITUACIONES DE ORDENACIÓN TOLERADA

1. Serán calificados en situación de ordenación tolerada los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PEPRI que resultaren disconformes con el mismo al establecerse en éste unas condiciones de edificación distintas de las que les dieron origen.

2. Se podrán autorizar en ellos las obras propias de la conservación, higiene y ornato de la edificación e incluso obras de reforma o modernización que no supongan en ningún caso aumento del aprovechamiento urbanístico ya consolidado.

CAPÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRADA

Art. 1.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

El Plan Especial de Protección y Rehabilitación de Benasque no modifica la clasificación de suelo vigente según el planeamiento municipal, por lo que a los efectos del establecimiento del régimen urbanístico de dichos suelos se considera como suelo urbano consolidado la totalidad del ámbito del Plan Especial a excepción de las Unidades de Actuación señaladas por el planeamiento municipal y no desarrolladas completamente que, según la disposición transitoria tercera de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, pasan a tener la consideración de suelo urbano no consolidado.

Art. 1.2.2. CALIFICACION DEL SUELO

1. Mediante la calificación el PEPRI determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional:

- Viario.
- Espacios libres.
- Equipamientos.

b) De carácter particular:

- Residencial.

Art. 1.2.3. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el PEPRI, en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas.

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del PEPRI para la zona de que se trate.

b) Áreas de Ordenación Detallada. Cada unas de las zonas delimitadas, generalmente coincidentes con las parcelas de las "casas buenas," en las que el PEPRI propone una ordenación específica, atendiendo a la preservación de los edificios, espacios o elementos catalogados.

c) Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado. Comprende las áreas que por encontrarse en proceso de desarrollo mediante instrumentos de ordenación y gestión aprobados con anterioridad al PEPRI, quedan incorporadas al mismo, recogiendo las determinaciones de dichos instrumentos de ejecución del planeamiento.

Art. 1.2.4. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PEPRI

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio PEPRI pueden ser complementado mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del PEPRI. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle la previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes.

b) Ordenanzas Especiales para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PEPRI, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

Art. 1.2.5. EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

1. La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación de la Ley 5/1999 UA, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas.

2. En las Áreas de ordenación detallada en las que se ha previsto cesiones de suelo para viales o dotaciones públicas será precisa la aprobación del instrumento de gestión correspondiente que garantice el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

3. En el resto del suelo urbano consolidado del ámbito del PEPRI la ejecución del planeamiento se realizará mediante los Proyectos de Obras Ordinarias.

Art. 1.2.6. EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO EN LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN DETALLADA

1. En las Áreas de Ordenación Detallada en las que se ha previsto cesiones de suelo para viales o dotaciones públicas será precisa la aprobación previa del instrumento de gestión correspondiente que garantice el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

2. En el resto de las áreas, la ejecución del planeamiento se realizará mediante los proyectos de obras ordinarias, ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Los proyectos de Obras comprenderán la totalidad del ámbito de las Áreas de Ordenación Detallada incluyendo, tanto la intervención que en su caso se haya catalogado como la nueva edificación.

b) Se deberá asegurar la ejecución simultánea de las obras de intervención en los edificios y espacios libres catalogados y las de nueva edificación, para lo que estas últimas no podrán obtener licencia de ocupación o funcionamiento hasta tanto no se completen las primeras.

c) Se asegurará la ejecución simultánea de las obras de urbanización que, en su caso, se hayan previsto en la ordenación detallada, con arreglo a las garantías establecidas en la normativa urbanística vigente.

Art. 1.2.7. REPARCELACIÓN

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el PEPRI.

2. Con este fin se redactarán los proyectos de reparcelación que contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada que se ejecute.

3. Para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación del PEPRI las condiciones de aprovechamiento no superarán a las de la parcela inicial.

Art. 1.2.8. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados por el PEPRI

Art. 1.2.9. CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del PEPRI y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Art. 1.2.10. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

1. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

2. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia.

Art. 1.2.11. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Son proyectos de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento de los viales y espacios libres señalados en el ámbito del PEPRI, incluidos los que resulten del desarrollo de las Áreas de Ordenación Detallada.

2. En el caso en que en estas últimas no se hayan señalado viales o espacios libres de dominio público las obras de urbanización podrán incorporarse a los Proyectos de Obras Ordinarias para su tramitación conjunta.

3. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las condiciones fijadas en el Decreto 15/1991 de 19 de Febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

Art. 1.2.12. PROYECTOS Y CLASES DE OBRAS

1. La ejecución material de las determinaciones del PEPRI se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss de las presentes N.U., las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

Art. 1.2.13. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta, que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior y el cambio de uso, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.

e) Obras de rehabilitación: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, y incluyen o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

f) Obras de reestructuración: Son las que afectan al conjunto del edificio llegando incluso al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la alteración o demolición de las fachadas no visibles desde la vía pública.

Art. 1.2.14. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 1.2.15. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente y en su lugar se erige nueva construcción.

b) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

c) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 1.2.16. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Art. 1.2.17. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO III**RÉGIMEN DEL SUELO****Art. 1.3.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

De acuerdo con la clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del PEPRI constituyen suelo urbano consolidado, excepto los incluidos en Unidades de Actuación señaladas por el planeamiento municipal y que no se han desarrollado completamente que, según la disposición transitoria tercera de la Ley 5/1999 UA, mientras no tenga lugar la adaptación u homologación del planeamiento vigente a la nueva ley, pasan a tener la consideración de suelo urbano no consolidado.

Art. 1.3.2. CONTENIDO

1. En el suelo urbano no consolidado el Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada se limita a recoger como Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado las determinaciones de los instrumentos de ordenación y gestión aprobados con anterioridad a la redacción del mismo.

2. En el suelo urbano común o resultante, el PEPRI establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título IV "Condiciones Particulares de las Áreas Calificadas" de estas Normas.

Art. 1.3.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Deberán completar a su cargo la urbanización necesaria para que los mismos adquieran la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las determinaciones del planeamiento.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas incluidos o vinculados al área de desarrollo en que dichos terrenos se encuentren incluidos.

c) Ceder y ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales.

Art. 1.3.4 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que se establecen en este PEPRU

2. Los titulares de suelo tienen derecho a la obtención del aprovechamiento urbanístico establecido por el PEPRU.

3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de suelo urbano será del cien por ciento (100%) del aprovechamiento permitido por el planeamiento, de conformidad con el art. 102.1 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, por considerarse las acciones derivadas del PEPRU como operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano.

Art. 1.3.5 RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

1. Los titulares de suelo incluido en Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado podrán materializar el aprovechamiento urbanístico procedente del planeamiento municipal vigente con las determinaciones de ordenación y gestión señaladas por en el planeamiento de desarrollo aprobado para cada una de dichas áreas.

2. Las edificaciones y espacios libres que obtengan licencia de obras en estas áreas con posterioridad a la aprobación del PEPRU deberán observar las Condiciones Generales de Usos y Edificación establecidas en los Títulos II y III de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

Art. 2.1.1. FINALIDAD

1. El objetivo de las Normas Generales sobre Usos es la regulación adecuada de los diferentes usos que pueden implantarse en el ámbito del PEPRU

2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

- o Disposiciones legales de carácter general.
- o Compatibilidad de usos entre sí.
- o Características de los locales o edificios en que sitúa el uso.

SECCIÓN 1ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 2.1.2. DEFINICIÓN

Son las que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada Municipales, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.1.3. CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, Instrucción Complementaria del mismo aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de Abril de 1.968 y demás disposiciones que desarrollen dicha normativa. Estas actividades pueden ser excluidas de calificación o calificadas.

Art. 2.1.4. ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACIÓN

1. Son aquellas que, según el artículo 8.2 de la Instrucción 15 de Marzo de 1.963 (Ministerio de Gobernación), no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria, o a los condicionamientos en ella fijados, pero estarán en absoluto exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

2. Con carácter retroactivo se consideran excluidas las siguientes actividades e instalaciones:

- a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamiento de aire con límite hasta 50.000 kcal/hora y su equivalente en Frig/hora.
- b) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, con límites hasta 2 CV de potencia instalada y 100 m² de superficie.
- c) Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.
- d) Establecimientos comerciales en general sin instalaciones auxiliares de motores o máquinas, o con las instalaciones de menos de 10 CV salvo los incluidos en las actividades calificadas.
- e) Locales de guarda de vehículos a motor o de expropiación y venta de los mismos con superficie inferior a 250 m² y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.
- f) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.
- g) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.
- h) Actividades de servicio de carácter artesano-manual o individual de peluqueros agentes de viaje, relojeros, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado, etc. con potencia instalada de hasta 2 CV y superficie hasta 100 m².

3. La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación del Plan General.

Art. 2.1.5. ACTIVIDADES CALIFICADAS

Son todas aquellas actividades que con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961 y disposiciones concordantes en la materia, se califican de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

SECCIÓN 2ª

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 2.1.6. DEFINICIÓN

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Art. 2.1.7. USOS CARACTERÍSTICOS

Uso característico o dominante es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria, en el área territorial que se considera.

Art. 2.1.8. USOS COMPATIBLES

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el Plan Especial por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización del suelo.

Art. 2.1.9. USOS PERMITIDOS

1. Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por el Plan Especial o los Planes que las desarrollen por lo que se permite expresamente su implantación.

2. Son también usos permitidos:

- o Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- o Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de Aquella.

Art. 2.1.10. USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este Plan Especial por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del mismo.

Art. 2.1.11. USOS TOLERADOS

1. Son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello pero que el Plan Especial asume, por consideraciones de índole socio-económica, cuando la diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los límites que se establecen.

2. Las condiciones para que un uso sea tolerado son:

No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de "fuera de ordenación".

Cumplir, en todo caso las condiciones correspondientes al uso de que se trate

3. Se permiten las obras de ampliación y reforma con las siguientes condiciones:

- Se deberán adoptar las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo, como permitido.

- La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición del uso como tolerado.

- Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

Art. 2.1.12. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación del Plan Especial que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 70 de la Ley 5/1999 UA.

SECCIÓN 3ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITÚA EL USO

Art. 2.1.13. DEFINICIÓN

Son las que se derivan del Plan Especial en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establece la siguiente clasificación.

Art. 2.1.14. SITUACIONES DE LOS USOS

Situación a): En edificio de viviendas, con acceso por elementos comunes del mismo.

Situación b): En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación c): En edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial), aun cuando existan usos relacionados o dependientes del uso principal o característico.

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Art. 2.2.1. DEFINICIÓN

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuesto el Plan Especial o el planeamiento que las desarrolla.

Art. 2.2.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

1. Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Productivo
- c) Servicios terciarios
- d) Dotacional

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes:

- a) Red viaria.
- b) Dotación de espacios libres y zonas verdes públicas.
- c) Dotación de servicios infraestructurales

Art. 2.2.3. LOCALES EN PLANTAS POR DEBAJO DE LA PLANTA BAJA

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido.

Art. 2.2.4. USO RESIDENCIAL

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento de personas.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas en forma de unidades familiares, y se divide en:

a.1) Vivienda unifamiliar: cuando ésta ocupa una porción del suelo que le corresponde, estando segregada mediante linderos o en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda.

a.2) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

b) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia.

Art. 2.2.5. VIVIENDA EXTERIOR

1. Todas las viviendas de una edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y, al menos, la estancia recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado con acceso en contacto con la vía pública resultado de la conservación de una estructura urbana existente o de nueva creación, en cuyo caso deberá disponer de las siguientes dimensiones:

- Se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a la altura de la edificación recayente (H) con un mínimo de seis (6) metros.

- Su superficie no será inferior al cuadrado de la altura (H²), con un mínimo de treinta y seis (36) metros cuadrados.

2. El espacio de contacto con la vía pública deberá satisfacer al menos las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima será la regulada para la ordenación de los porches en el Art. 3.4.21.

- La profundidad del espacio de paso no podrá ser superior a la anchura máxima establecida en el Art. 4.1.11 donde se determina el tamaño máximo de los edificios en función de su calificación.

- El ancho del paso deberá ser al menos 1/3 del fondo, no siendo inferior en ningún caso a 3 m.

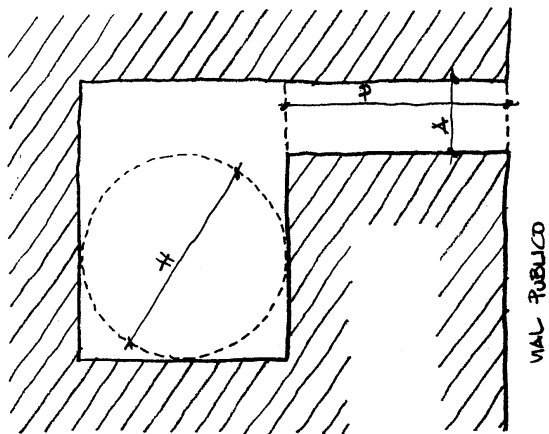
- En caso de existir un cierre que separe el espacio privado del público este no será opaco.

- Dicho espacio deberá estar convenientemente iluminado y el pavimento se adecuará a lo establecido en el artículo 4.3.4.

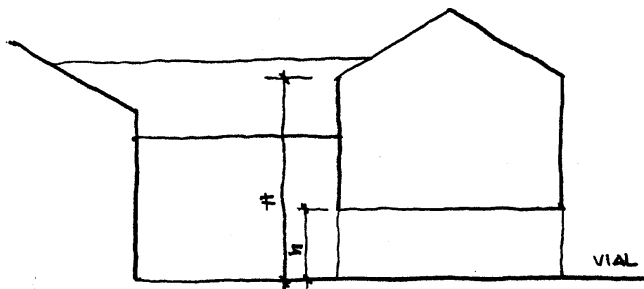
3. Cuando la condición de exterior se obtenga de la forma anterior, mediante espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde vía pública para garantizar dicha condición.

4. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Art. 2.2.5



$P \geq$ ANCHURA DE LA EDIFICACION SEGÚN ART. 4.1.11
 $A \geq P/3$, CON UN MÍNIMO DE 3 m.
 $H \geq$ ALTURA DE LA EDIFICACION, CON UN MÍNIMO DE 6 m.



$h \geq$ ALTURA DE PORCHES SEGÚN ART. 3.4.21

Art. 2.2.6. PROGRAMA DE LA VIVIENDA

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo. Su superficie útil no será inferior a cincuenta (50) metros, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores.

Se admite la posibilidad de unir cocina-estancia-comedor siempre que este espacio cumpla las dimensiones mínimas establecidas.

2. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas.

	Superficie	Diámetro círculo inscrito	Longitud libre de uno de los lados
	m ²	m	m
Estancia-comedor	14	3.00	2.70
Estancia-comedor-cocina	20	3.00	2.70
Cocina	6	1.60	
Cocina-comedor	8	2.00	
Dormitorio doble	10	2.40	
Dormitorio sencillo	6	2.00	
Cuarto de aseo	3		

h) Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

i) Vestibulo. Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. En edificios abuhardillados la medición de las estancias mínimas se harán en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

Art. 2.2.7. ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes tales como portales, pasos y escaleras.

2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de diez (10) metros cuadrados de superficie y ancho mínimo de tres (3) metros.

3. La anchura mínima de pasos y escalera así como las dimensiones de huella y tabica de éstas últimas vendrán determinada por lo señalado en las Normas de Prevención de Incendios vigente.

4. El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16) y las mesetas de éstas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

5. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15)

Art. 2.2.8. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados, construidos de uso residencial, o en todo caso, por cada unidad de vivienda. Quedarán relevados del cumplimiento de la presente dotación de estacionamientos aquellos supuestos incursos en lo previsto en el artículo 3.3.7.2 y 3.3.7.3

Art. 2.2.9. USO PRODUCTIVO

Uso productivo es el destinado a la producción de bienes y servicios y comprende:

a) Uso agrario. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

b) Uso industrial. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se divide en:

b.1) Industrias y almacenes en medio rural. Es el uso industrial vinculado al medio rural. Tal como las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias de primera transformación, características del proceso productivo, o de los materiales utilizados exigen alejamiento del medio urbano.

b.2) Almacenes. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros y su venta directa al público, cuyas características permiten su coexistencia con el uso residencial, con las condiciones de compatibilidad que se establecen.

b.3) Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven.

Art. 2.2.10. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

1. Es uso de servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Comercio. Cuando el servicio terciario se destina a suministro mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

C) Oficinas. Cuando el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.

D) Salas de reunión. Cuando el servicio terciario se destine a la estancia eventual de personas.

CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Art. 2.2.11. NORMATIVA DE APLICACIÓN

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre, de la D.G.A.).

2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

3. La dotación de plazas de aparcamiento anterior podrá localizarse en las plantas sótano, semisótano o baja de las edificaciones, en la parte de parcela libre de edificación sobre o bajo rasante o en otras parcelas distintas de la del edificio, debiendo quedar registrada, en este último caso, tal vinculación.

CONDICIONES DE COMERCIO

Art. 2.2.12. DIMENSIONES

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se incluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor a seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Art. 2.2.13. CIRCULACIÓN INTERIOR

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección de Incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

Art. 2.2.14. ASEOS

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Art. 2.2.15. DIMENSIONES

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Art. 2.2.16. ACCESOS INTERIORES

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios y otras que les sean de aplicación.

Art. 2.2.17. ASEOS

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN

Art. 2.2.18. CONDICIONES GENÉRICAS

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 2.2.19. USO DOTACIONAL

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamiento. Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- Educación.
- Cultura.
- Ocio.
- Salud.
- Bienestar social.
- Deporte
- Religioso

B) Servicios urbanos. Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios de la Administración

C) Servicios infraestructurales. Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Art. 2.2.20. EDIFICACIONES ESPECIALES

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

RED VIARIA

Art. 2.2.21. DEFINICIÓN Y CLASES

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Art. 2.2.22. CONDICIONES DE DISEÑO Y URBANIZACIÓN

El diseño y las condiciones de urbanización de las vías urbanas se adaptará las condiciones particulares establecidas en el Capítulo III del Título IV de estas Normas

TÍTULO III

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1. DEFINICIÓN

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 3.1.2. CLASES DE CONDICIONES

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

a) Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

a 1) Condiciones de parcela

a 2) Condiciones de posición en la parcela

a 3) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

a 4) Condiciones de volumen y forma

b) Condiciones de calidad e higiene

c) Condiciones de dotaciones y servicios

d) Condiciones de adecuación formal

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

SECCIÓN 2ª

CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.3. DEFINICIÓN

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Art. 3.1.4. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 3.1.5. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

1. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 3.1.7 y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.6. LINDEROS

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.1.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que se encuentre pavimentada y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

ii) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos prece-dentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo i).

c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan Especial.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.1.5 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Especial o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 3.1.8. SOLAR

Tendrán las condiciones de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.7 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.9. DEFINICIÓN

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

Art. 3.1.10. ELEMENTOS DE REFERENCIA

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos. Definidos en el artículo 3.1.6.

b) Alineación exterior o pública. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

c) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Art. 3.1.11. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante. Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Art. 3.1.12. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

En la regulación del Plan Especial se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 3.1.13. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

SECCIÓN 4ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 3.1.14. DEFINICIÓN

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.15. SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 3.2.13, aunque estén cerrados en todo su perímetro y las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los balcones y balconadas autorizados.

Art. 3.1.16. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta que componen un edificio.

Art. 3.1.17. SUPERFICIE ÚTIL

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 3.1.18. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Art. 3.1.19. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un área delimitada, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

SECCIÓN 5

CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.20. DEFINICIÓN

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación a su organización volumétrica y forma. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 3.1.21. ALTURA DEL EDIFICIO

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 3.1.22. COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada.

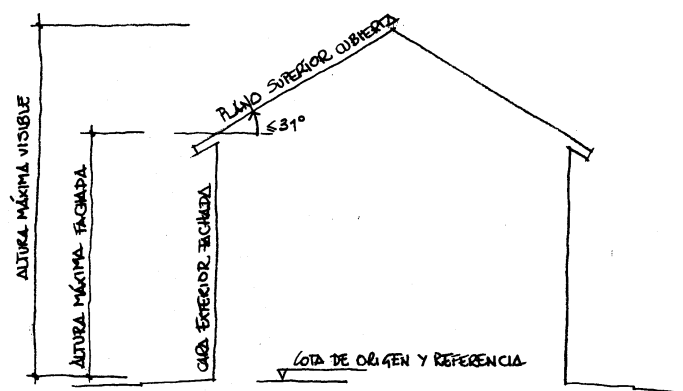
Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio a cada fachada.

Art. 3.1.23. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

Es la altura del edificio en unidades métricas hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de fachada que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiendo como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada. En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

b) Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.



Art. 3.1.24. ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

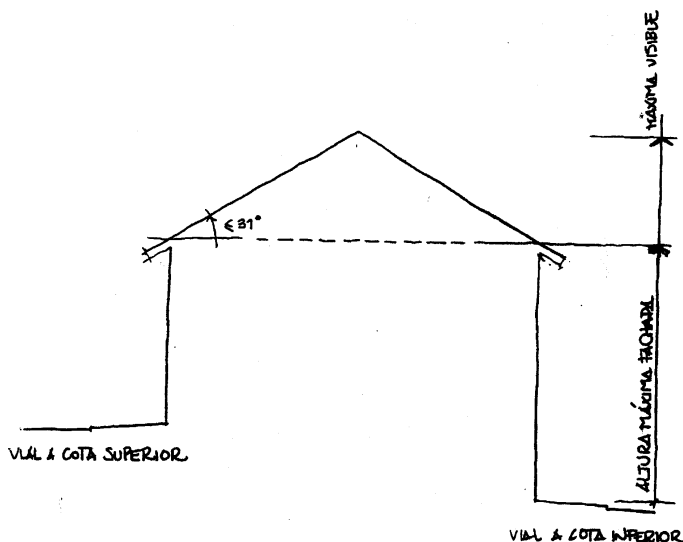
Art. 3.1.25. CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS

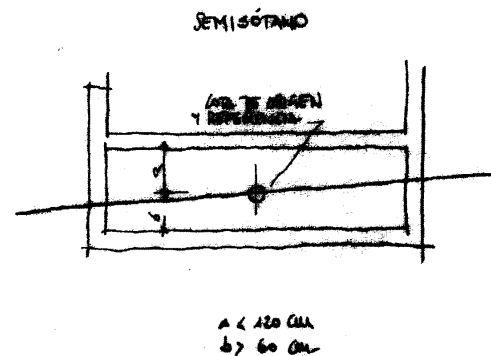
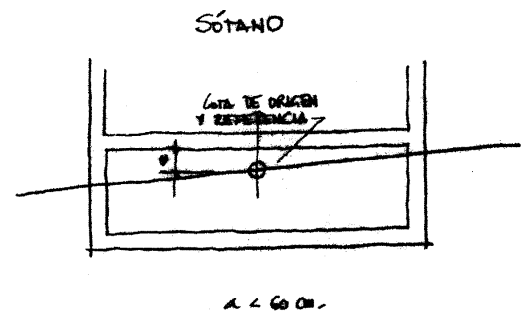
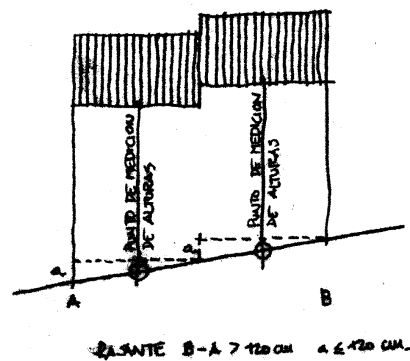
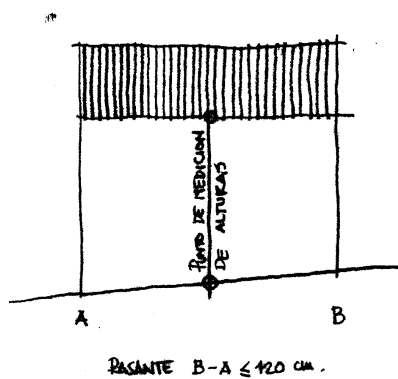
La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante a menor cota, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente a la calle superior.

c) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a cien (100) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.





Art. 3.1.26. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y un (31) grados sexagesimales.
- b) Los elementos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta como lucernas y ventanas de cubierta.
- c) Los remates superiores de los muros hastiales (penals).

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U., y en su defecto el buen hacer constructivo.
- b) Los paneles de captación de energía solar, que en su caso, se instalen.

Art. 3.1.27. TAMAÑO DEL EDIFICIO

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple:

Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en edificación en manzana la correspondiente a la alineación a vial.
- b) Anchura es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbrera, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.

Art. 3.1.28. ALTURA DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 3.1.29. ALTURA LIBRE DE PISO

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 3.1.30. COTA DE PLANTA DE PISO

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 3.1.31. PLANTA

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan Especial considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia.

La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, para cualquier otro uso permitido.

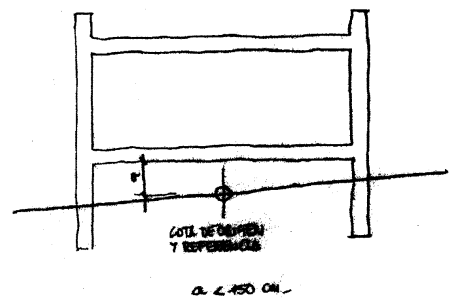
b) Semisótano. Es aquella planta en que el techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, respecto a dicha cota.

La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano.

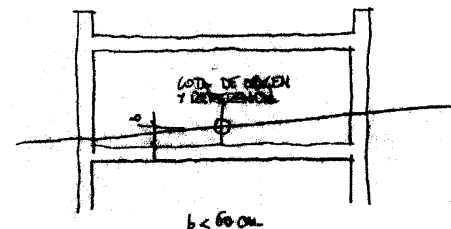
El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

d) Baja. Es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella.

PLANTA BAJA 1



PLANTA BAJA 2



d) Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Bajocubierta. Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Del computo de las superficies útil y construida de esta planta, quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.1. DEFINICIÓN

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 3.2.2. APLICACIÓN

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Art. 3.2.3. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento en montaña.

Art. 3.2.4. LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercida de la misma actividad.

Art. 3.2.5. LOCAL EXTERIOR

1. Se considera que un local es exterior si todas las piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficies de ventilación.

Art. 3.2.6. PIEZA HABITABLE

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 3.2.7. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 3.2.8. VENTILACION E ILUMINACION

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1:3) de la de iluminación.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

4. Se admite la ventilación mediante conductos de aspiración estática o mecánica de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

Art. 3.2.9. PATIO

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2:3) partes del mismo.

2. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o un patio de manzana.

3. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores.

Art. 3.2.10. ANCHURA DE PATIOS

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en todo su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 3.2.11. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a tres (3) metros, con un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

b) Si abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a dos (2) metros con un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

Art. 3.2.12. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a tres (3) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como mínimo igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Art. 3.2.13. CUBRICIÓN DE PATIOS

Cabrán la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1. DEFINICIÓN

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 3.3.2. APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

Art. 3.3.3. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

Art. 3.3.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

Todo edificio contará con instalación eléctrica interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Art. 3.3.5. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Art. 3.3.6. EVACUACIÓN DE HUMOS

1. Todos los locales en que se desarrollen combustibles u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.

2. Todo edificio en que se destinen locales para su acondicionamiento posterior estará dotado de un conducto de evacuación de humos con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil, o, al menos, uno por cada local que se proyecte.

3. Todo tipo de conducto o chimenea irá alojado por el interior de la edificación y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Art. 3.3.7. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Todos los edificios y locales en que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y su calificación dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento que se señala en la normativa de zona o en la propia de usos podrá localizarse en las plantas sótano, semisótano o baja de las edificaciones, en la parte de parcela libre de edificación sobre o bajo rasante o en otras parcelas distintas de la del edificio, debiendo quedar registrada, en este último caso, tal vinculación.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos siguientes:

a) En función del tipo de obra. Cuando se trate de las obras en los edificios detalladas en el Art. 1.2.13, a excepción de las de reestructuración.

b) En función de la parcela. Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados o con un frente de fachada inferior a diez (10) metros.

c) En función del tipo de vial. Cuando el viario que da acceso a la edificación tenga una anchura media inferior a cuatro (4) metros.

Art. 3.3.8. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas para las viviendas protegibles en Aragón (Decreto 191/1.998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón).

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Art. 3.4.1. CONTENIDO

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por estas Normas.

2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder a su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión y no de la imitación mimética de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Art. 3.4.2. APLICACIÓN

1. Las condiciones de adecuación formal son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En caso de que se plantearan actuaciones singulares de elevada categoría formal y siempre que se adecuen al entorno, éstas podrán excepcionalmente no contemplar las condiciones estéticas que se desarrollan a continuación.

La autorización para dicha ejecución corresponderá al Ayuntamiento previo informe vinculante de la Comisión de Patrimonio.

Art. 3.4.3. CONSIDERACIONES GENERALES

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

2. En obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse éstas a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En obras de reestructuración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Art. 3.4.4. VOLÚMENES

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será rotunda y sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. 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.

Art. 3.4.5. FACHADAS

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

a) Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de las fachadas en igual tamaño y profundidad con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, evitando las agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán preferentemente con una valoración diferenciada de su tamaño en las diferentes plantas. sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

b) En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Art. 3.4.6. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen a la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros el ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones máximas del saliente y del frente de su losa serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por terraza los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando en el último caso superen las dimensiones establecidas en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. En el caso de que se produzca superposición vertical de los balcones o balconadas de un edificio estos no se podrán conectar por estructura alguna.

4. Los miradores y cuerpos volados autorizados se deberán realizar de acuerdo a las condiciones tipológicas de los existentes.

Art. 3.4.7. SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a cincuenta (50) centímetros.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.

3. La profundidad máxima permitida para los vuelos es la mencionada en el artículo anterior o en caso de ser más restrictivos, los límites señalados para cada zona.

Art. 3.4.8. MATERIALES DE LAS FACHADAS

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.

2. El material predominante a utilizar en fachadas serán exclusivamente la mampostería de piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguar o aparejada a hueso, pudiéndose emplear otros materiales como revestimientos continuos mediante enfoscados de mortero bastardos sin despiece de juntas, tableros estratificados con terminación de madera o revestimientos de madera natural para diferenciar determinados elementos de fachadas.

3. En el caso de emplear madera natural en el exterior, esta deberá ser barnizada con tinte de poro abierto y acabado mate.

4. Para los elementos singulares señalados en el punto anterior podrán emplearse la madera y hormigones tratados «in situ» o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

Art. 3.4.9. MATERIALES DE VUELOS Y ALEROS

1. Los materiales permitidos para los vuelos, son los siguientes:

- losa de hormigón
- estructura de madera con cubrición de piedra o tabla.
- vuelo de piedra

2. Los materiales permitidos para la formación de aleros son:

- Losa de hormigón.
 - Estructura de madera con entablado horizontal o bien con tablazón oblicuo decorado.
3. En ningún caso se admitirá la utilización de elementos aparentemente estructurales como mera decoración de otro sistema constructivo, como es el caso de los canetes de madera bajo losas de hormigón, etc.

Art. 3.4.10. CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a tres aguas
- Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- Cubierta a una agua en volúmenes secundarios de escaso fondo.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y treinta y un (31) grados sexagesimales y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.

3. Deberán disponerse en los edificios elementos cortanieves y paranieves en las cubiertas, así como canaleras de recogida de aguas pluviales.

4. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a la pizarra, aunque se recomienda el empleo de las pizarras y esquistos locales, tradicionalmente empleados en el núcleo.

5. Los materiales de elementos paranieves y cortanieves serán metálicos galvanizados o pintados en el color del material de cubierta. Las canaleras y bajantes serán igualmente metálicas, desechándose las construidas con perfiles de PVC.

6. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

Art. 3.4.11. CORNISAS Y ALEROS

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. Su dimensión de vuelo máxima respecto del plano de fachada se establece en setenta (70) centímetros.

3. Salvo excepciones justificadas por la tradición, los vuelos de los faldones sobre los hastiales serán mínimos y siempre de menor profundidad que los aleros que vierten aguas. Se recomienda resolver estos vuelos por prolongación de la estructura de los faldones, quedando prohibido el uso de canetes en los hastiales.

4. Los materiales de los vuelos y aleros estos tendrán un tratamiento ligero.

Art. 3.4.12. CHIMENEAS

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

Art. 3.4.13. HUECOS EN CUBIERTA

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta baja cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas, y singularmente con lucanas o buhardas.

2. Se podrán disponer buhardas sobre el plano de cubierta ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 6% de la superficie de la cubierta y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma, con una dimensión máxima de doscientos veinticinco (225) centímetros.

c) La cubierta será preferentemente de tipo capuchino con vertientes a dos aguas.

d) La separación entre lucanas será como mínimo de tres (3) metros.

e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.

f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.

g) Los materiales de cubierta de las lucanas serán iguales a los empleados en la cubierta, y los correspondientes a los paramentos verticales se realizarán con los materiales autorizados para las fachadas o con revestimiento de pizarras.

3. Se podrán abrir ventanas en el faldón de cubierta ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 10% de la superficie de la cubierta que deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a veinte (20) centímetros.

b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.

c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

Art. 3.4.14. CARPINTERIAS EXTERIORES

1. Las carpinterías exteriores serán de madera y se adaptarán en lo posible a en forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada en acabados mates o pintada.

2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Art. 3.4.15. ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO

Los elementos de oscurecimiento de los huecos se harán reproduciendo las soluciones existentes, prohibiéndose expresamente los sistemas de persianas enrollables. Entre las soluciones aceptadas se pueden destacar las siguientes:

a) Contraventana exterior de hojas batientes maciza o de lamas fijas o móviles en cualquiera de los materiales aceptados para las carpinterías.

b) Contraventana interior de hojas batientes maciza en madera para pintar.

Art. 3.4.16. BARANDILLAS

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

Art. 3.4.17. PINTURAS

1. En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura de colores claros entonando con las tierras, prohibiéndose el encalado y pintado de blanco de los edificios.

2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Art. 3.4.18. MEDIANERIAS

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 3.4.19. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

1. En la edificación existente las reformas en plantas bajas y locales comerciales se deberán ajustar a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que, en su caso, haya sido alterada por otras intervenciones.

2. En la nueva edificación las plantas bajas deberán tratarse como una parte indistinta de las fachadas, delimitándose los huecos mediante la prolongación de paños de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos correspondientes a los locales comerciales de planta baja.

4. La solución de diseño de dichos huecos contemplará la totalidad de la fachada del edificio y su tratamiento deberá observar las siguientes condiciones:

a) Los paramentos de decoración, carpinterías u otros elementos técnicos deberán situarse a haces interiores de los huecos de los locales, de manera que se manifieste en aquellos el espesor de los muros de fachadas.

b) Los materiales empleados para los elementos anteriores serán los autorizados con carácter general en estas Normas Urbanísticas para las fachadas, carpinterías y cerrajerías.

c) Podrán instalarse toldos móviles que estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la banda peatonal del viario, respetándose en todo caso el arbolado existente.

Art. 3.4.20. ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada presentarán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) cm, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios permanentes en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho igual o inferior al de los huecos de los locales comerciales. En este caso el elemento publicitario se colocará preferentemente dentro del hueco o sobre el dintel del mismo, sin cubrir éste y manteniendo al menos una separación con los huecos de los zaguanes de las viviendas de cincuenta (50) cm.

c) Los anuncios luminosos se permiten en edificio de uso exclusivo para uso comercial, hostelería o de espectáculos siempre que estos no sean edificios catalogados. Deberán colocarse a una altura superior a doscientos ochenta (280) cm sobre la rasante de la calle.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderines estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima, sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) cm, con un saliente máximo igual al fijado para los vuelos de los balcones en el artículo 3.4.6 o en las normas de cada zona si son más restrictivos. Además cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) cm.

b) Los banderines luminosos, irán situados a una altura no inferior a doscientos ochenta (280) cm sobre la rasante de la acera.

3. Cuando los elementos de publicidad exterior se sitúen sobre las fachadas de locales que recaigan a calles cuyo ancho sea igual o mayor a cuatro (4) m se situarán preferentemente como se indica en el punto 1 de este artículo.

4. Los materiales que formen los carteles y elementos anunciadores serán los permitidos para las fachadas y los propuestos por el PEPRU para los elementos de señalización urbana.

Art. 3.4.21. PORCHES

En los edificios donde se construyan porches, bien porque así se determine en el PEPRU o bien porque exista una ordenación de detalle anterior o posterior que lo establezca, aquellos deberán observar las siguientes condiciones:

a) Los materiales empleados en los paños verticales que delimiten el espacio de porche, tanto hacia el interior como hacia el exterior serán los mismos que los exigidos para las fachadas en el artículo 3.4.8.

b) La altura libre mínima en el interior de los porches no será inferior a doscientos ochenta (280) cm.

c) El fondo del porche no será inferior a tres (3) m.

d) En el aspecto exterior de los porches se deberá tender al equilibrio entre las partes huecas y macizas, para lo cual la relación hueco/macizo no será superior a 4/1, siendo la

longitud del frente de los machones que limitan con la calle no inferior a un (1) m.

d) Los huecos de los porches deberán resolverse en arco mediante dovelas de piedra labrada o adintelados con cargaderos de madera u hormigón visto, desestimándose la solución de dinteles con dovelas de piedra o cualquier otra forma constructiva inverosímil.

Art. 3.4.22. VALLADOS

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de, al menos, setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

3. Los espacios libres privados accesibles desde vía pública a los que se refiere el art. 2.2.5 se podrán cerrar con vallas y puertas de cerrajería sin que constituyan un cerramiento opaco.

Art. 3.4.23. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.5.1. DEFINICIÓN

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Art. 3.5.2. APLICACIÓN

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de este Plan Especial

Art. 3.5.3. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos de dichos efectos sean más aparentes.

b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Art. 3.5.4. EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 3.5.5. TRANSMISIÓN DE RUIDOS

1. Niveles de ruidos. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

a) En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8 a 22h)	Noche (De 22 a 8h)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios	50	35
Zonas con actividades comerciales	60	40
Zonas de servicios urbanos	60	40

b) En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, exceptuando los originados por el tráfico, no superarán los niveles siguientes:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8 a 22h)	Noche (De 22 a 8h)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento de ocio	40	30
Servicios de hospedaje	40	25
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Residencial (piezas habitables)	35	25
Residencial (pasillos aseos y cocinas)	40	30

c) Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

2. Establecimientos industriales, comerciales y de servicios. Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para

evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias o locales, del exceso del nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50dB (A).

3. Vehículos a motor. Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos número 41 y 51 anejos al Acuerdo de Ginebra de 20-03-58, para homologación de vehículos nuevos, Decretos que lo desarrollan (BOE 18-05-82 y 22-06-83) y normas complementarias.

4. Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido. En el interior del recinto de estas actividades (Pubs, bar-música, café-teatro, sala de fiestas, etc) no podrán superar los 70 dBA.

Art. 3.5.6. VIBRACIONES

Vibraciones: Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s). Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

- No se permitirá el anclaje de máquinas o soportes de las mismas, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

- El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrán en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.

- Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán ser ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

- Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamientos, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

- Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Art. 3.5.7. DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 3.5.8. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino de deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentación sectoriales de aplicación.

Art. 3.5.9 CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello se instalará, en su caso, una estación depuradora que garantice los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Los niveles de emisión o concentración máximas instantáneas permitidas en los colectores serán:

PH	5,5, -9,5
Temperatura	40° C
Conductibilidad us/cm	1.300
Sólidos en suspensión	360 mg/l
Sólidos sedimentables	6 mg/l
DBO5	300 mg/l
Aceites y grasas	50 mg/l

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CALIFICADAS

CAPÍTULO PRIMERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES R1, R2 Y R3

Art. 4.1.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen al ámbito de la zona R1 las áreas diferenciadas del casco antiguo constituidas por parte de las manzanas 2, 4, 6, 14 y 19, y las manzanas 0, 13, 17, y 18 correspondientes a la fachada nueva del casco recayente a la Avenida de Francia y el entorno de la Avenida de los Tilos.

Su tipología corresponde mayormente a edificaciones de vivienda colectiva características de manzana cerrada, construidas en el período más reciente, coincidiendo con las transformaciones del casco derivadas de la apertura de la Avd de los Tilos, el desarrollo del PERI de la Unidad de Actuación 3 y la consolidación de la Avd, de Francia como fachada de cierre del casco.

2. La zona R2 está constituida por parte de las manzanas 1, 6 y 14 y las manzanas 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, y 15. Es la zona central del casco y en ella se encuentran las parcelas de mayor tamaño y las casas más importantes.

3. La zona R3 comprende el barrio de Los Borbones constituido por la manzana 3 y parte de las manzanas 1 y 4.

La tipología de las zonas 2 y 3 corresponde mayormente a edificación entre medianeras formando manzanas sensiblemente cerradas con existencia de espacios libres tanto en sus frentes como en los interiores de las mismas. Se diferencian en que la estructura parcelaria de la zona R3 contiene parcelas de menor tamaño que en las otras dos.

4. Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar y colectiva. El objetivo que persigue el Plan Especial en esta zona es su conservación ambiental.

Art. 4.1.2. OBRAS ADMITIDAS

Con carácter general y salvo lo establecido en las condiciones de protección del patrimonio catalogado se admiten los siguientes tipos de obra:

a) Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración, rehabilitación.

b) Obras de demolición parcial o total y obras de nueva planta.

c) Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que establecen estas Normas.

Art. 4.1.3. APLICACIÓN

Las condiciones particulares de las áreas residenciales son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 4.1.4. CONDICIONES DE PARCELA

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el artículo 2.2.6.

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcela se encuentre localizada entre medianeras de edificios existentes.

3. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

Zona R1

a) La superficie de la parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a mil (1.000) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a mil (1.000) centímetros.

Zona R2

a) La superficie de la parcela será igual o superior a cien (100) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a seiscientos (600) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a seiscientos (600) centímetros.

Zona R3

a) La superficie de la parcela será igual o superior a setenta y cinco (75) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a quinientos (500) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a quinientos (500) centímetros.

Art. 4.1.5. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

1. La edificación coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidado con dicha ordenación. En caso contrario podrá retranquearse de la alineación exterior, siendo en todo caso obligada la construcción de un vallado sobre dicha alineación.

Se considera consolidada la alineación en un tramo de calle cuando al menos el cincuenta (50%) por ciento de la longitud de fachada del mismo frente mantiene la misma alineación.

2. Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

Art. 4.1.6. POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

La edificación podrá adosarse a algunos de los linderos en las siguientes circunstancias.

a) Cuando se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario o Estudio de Detalle..

b) Cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones medianeras.

c) Cuando así se acuerde los distintos propietarios de parcelas colindantes.

d) Cuando no se abran huecos que establezcan servidumbre de luces o vistas sobre el predio colindante.

Art. 4.1.7. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

1. La edificabilidad máxima se determinará a partir del tamaño de la parcela de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de parcela	Edificabilidad	Superficie mínima autorizada
Grupo 1: Hasta 100 m ²	3.2 m ² /m ²	
Grupo 2: Desde 100 hasta 200 m ²	2.6 m ² /m ²	320 m ²
Grupo 3: Desde 200 hasta 400 m ²	2.0 m ² /m ²	520 m ²
Grupo 4: Más de 400 m ²	1.6 m ² /m ²	800 m ²

2. En el caso de segregaciones posteriores a la aprobación del PEPRI la edificabilidad y la superficie máxima edificable de las parcelas resultantes no podrán ser superiores a las de la parcela inicial.

Art. 4.1.8. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:

a) La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).

b) La altura máxima de fachada y altura máxima visible para cada una de las zonas se establece en:

	Altura máxima de fachada	Altura máxima visible
Zona R1	mil cincuenta (1050) cms.	mil cuatrocientos setenta (1.470) cms.
Zona R2	novecientos cincuenta (950) cms.	mil doscientos ochenta (1.280) cms.
Zona R3	novecientos (900) cms.	mil doscientos treinta (1.230) cms.

2. Cuando la aplicación de los límites anteriores origine la aparición o mantenimiento de medianerías vistas en los edificios colindantes, que no reúnan las condiciones de adecuación formal exigidas en estas Normas, se podrán sobrepasar los límites anteriores hasta alcanzar las alturas correspondientes de dichos edificios, con un incremento máximo de cien (100) centímetros.

Esta posibilidad de incremento de alturas no podrá suponer en ningún caso incremento del número de plantas.

Art. 4.1.9. ALTURA DE PLANTAS

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 4.1.10. SALIENTES Y VUELOS

1. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

Anchura de la calle	Saliente
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,40 m.
desde 6,00 m en adelante	0,60 m.

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en quince (15) centímetros el saliente máximo permitido, autorizándose un máximo de cuarenta (40) centímetros para las calles con anchura inferior a cuatro (4) metros.

Art. 4.1.11. TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

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

Longitud máxima de fachada	Anchura máxima	
Zona R1	veintidós (22) metros.	catorce (14) metros
Zona R2	dieciocho (18) metros	once (11) m.
Zona R3	catorce (14) metros	once (11) m.

2. 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.

3. Cuando se trate de la sustitución de un edificio entre medianeras, la nueva edificación podrá ocupar la totalidad del frente del solar, con independencia de la limitación de longitud de fachada anterior.

Art. 4.1.12. DENSIDAD DEL USO CARACTERÍSTICO

1. El uso característico de las zonas R1, R2, y R3 es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva

2. A los efectos de establecer una limitación en cuanto al número de viviendas posibles e las parcelas edificables o en las edificaciones en que se realicen obras de acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración, se fija una densidad máxima de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie edificable.

Art. 4.1.13. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

· En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

· En situación b) y c): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie en calles de ancho inferior a 4m y sin limitación para calles de ancho superior.

2. Industrial:

a) Talleres artesanos: Se admite en situación b).

b) Pequeña industria: Se admite en la situación b).

c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:

En situación b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.

En situación b): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja, y planta primera.

en situación c) sin limitación.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

§ En situación a) : Oficinas profesionales

§ En situación b) en plantas semisótano, baja y primera: Servicios de la administración y oficinas privadas.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

· En situación b) y c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

Art. 4.1.14. DENSIDAD DE USOS COMPATIBLES

A los efectos de establecer una relación entre la densidad del uso característico, establecida en el Art.4.1.11, y la intensidad de los usos compatibles, se establece para los usos de hospedaje y residencia comunitaria una correspondencia de cuatro (4) habitaciones por cada vivienda posible.

CAPÍTULO II**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL****Art. 4.2.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios infraestructurales señaladas en los planos de ordenación correspondiente.

2. Su tipología responde, en general, a edificación aislada.

Art. 4.2.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.2.11 a 1.2.13 de estas Normas.

Art. 4.2.3. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Las áreas de calificación dotacional estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para los diferentes grados de calificación.

2. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo los criterios establecidos en el apartado anterior podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de la oportuna figura de planeamiento.

Art. 4.2.4. COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que solamente podrá disponerse, en su caso, para la vivienda de quien custodie o mantenga la instalación.

CAPÍTULO III**CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES****Art. 4.3.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Constituyen la red viaria y los espacios libres los espacios públicos o privados sobre los que se desarrollan los movimientos y la estancia de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- Red viaria
- Zonas verdes

SECCIÓN 1ª**RED VIARIA****Art. 4.3.2. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS DEL PEPRI**

1. La red viaria se entiende como un espacio público de relación e interacción social derivado de su doble naturaleza de soporte del transporte y espacio de estancia.

2. El objetivo del Plan es la recuperación de la calle como espacio de interrelación para lo que se basa en las siguientes estrategias:

- Reducción de la presencia y circulación del automóvil a unos límites razonables.
- Aumento del espacio destinado al peatón.

3. Para ello se proponen las siguientes acciones:

- Ordenación del viario según un régimen de tráfico y estacionamiento restringido.
- Creación de un aparcamiento subterráneo en el Área de Ordenación Detallada 9.
- Ampliación de la red viaria con nuevos itinerarios en las ADO 1 y 3.
- Mejora de la calidad de los espacios con la propuesta de soterramiento de las redes de servicios aérea y renovación de mobiliario de señalización urbana.

Art. 4.3.3. CLASIFICACIÓN DEL VIARIO

Atendiendo a la regulación prevista del tráfico, se distinguen las siguientes clases señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

a) Calles de circulación de vehículos, caracterizadas por una segregación de tráfico, con los modos motorizados en la calzada y los peatonales en las aceras.

b) Calles de tráfico restringido, en las que coexisten en el mismo soporte ambos tráfico.

c) Caminos o espacios peatonales, destinados únicamente a dicho tráfico.

Art. 4.3.4. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Las condiciones de diseño de las vías públicas deberán aplicarse a los nuevos viarios o espacios libres públicos o privados que surjan como desarrollo del Plan así como a las calles existentes en que se renueve su urbanización o se reforme para adaptarse al régimen de restricción establecido.

Art. 4.3.5. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS Y ESPACIOS PEATONALES

1. La anchura mínima de la senda pavimentada será de trescientos (300) centímetros con una pendiente longitudinal máxima del ocho (8) por ciento.

2. Las soluciones constructivas se adaptarán a los requerimientos del tipo de soporte y tráfico previsto, recomendándose las siguientes soluciones:

- Pavimento de enlosados de piedra natural o engujarrados (tradicionalmente «rullado» en Benasque) con bandas de piedra natural perimetrales y transversales formando pastillas.
- Engravillado con recercado para zonas de juegos o sendas peatonales.

Art. 4.3.6. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS DE COEXISTENCIA

1. Las dimensiones de estas vías vienen dadas por las alineaciones existentes pues todas ellas forman parte de la trama actual.

2. Las soluciones de diseño de estas calles se adaptarán a las siguientes condiciones:

- Pavimentación a un sólo nivel
- El drenaje se hará en el centro de la calle.
- El diseño no será dinámico, esto es, evitando bandas direccionales en el sentido longitudinal con la disposición de bandas transversales.
- Se dispondrán dispositivos de disuasión de tráfico en los accesos a las mismas como pueden ser los bolardos abatibles o escamoteables.

3. La pavimentación de estas calles se encuentra en su mayor parte realizada en el periodo reciente con una solución de enlosado de laja de piedra recercada por losas y caces centrales de piedra mecanizada, que se considera, en general, apropiada.

4. No obstante se propone modificar la solución para las nuevas pavimentaciones, sustituyendo la laja de piedra por engujarrado o enmorrillado (tradicionalmente «rullado»), caz central y bandas perimetrales de piedra mecanizada.

Art. 4.3.7. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA

1. Las dimensiones de estas vías vienen dadas por las alineaciones existentes pues todas ellas forman parte de la trama actual.

2. Las soluciones de diseño existentes están basadas en la diferenciación de niveles distintos para el tráfico peatonal y rodado con la disposición de aceras terminadas en bordillos rectos y calzada.

3. La solución que propone el PEPRI para estas vías consiste en modificar su configuración actual con las siguientes condiciones:

- Supresión de las diferencias de nivel entre espacios peatonales y calzadas o, en todo caso, mediante aceras levemente realizadas (3-5 cm).

b) Protección de las áreas de estancia y entradas a edificios y garajes mediante bolardos u otros elementos disuasorios.

c) Dimensionamiento estricto de la banda de circulación rodada (3 m de anchura) y ampliación de las bandas peatonales.

d) Plazas de aparcamiento delimitadas con el pavimento.

e) Empleo de ajardinamiento y mobiliario urbano como elementos de definición de áreas ambientales y de disuasión del tráfico rodado.

4. La solución de pavimentación que se propone para estas vías se basa en los detalles siguientes:

a) Banda de circulación con adoquinado de piedra natural o engujarrado de canto rodado grueso con caz central de piedra mecanizada.

b) Bandas peatonales con enlosado de piedra natural.

SECCIÓN 2ª

ZONAS VERDES

Art. 4.3.8. DEFINICIÓN Y ENUMERACIÓN

1. Comprenden los terrenos libres de edificación con predominio de superficie ajardinada y arbolado destinados a la estancia y esparcimiento de la población.

2. Se califican como tales las zonas verdes ya contempladas en las Normas Subsidiarias Municipales de Benasque:

a) Zona verde adyacente a la Plaza Mayor

b) Zona verde junto al Río Ésera en el Cap de la Villa

Art. 4.3.9. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES

Las condiciones de diseño de las zonas verdes deberán aplicarse a las zonas verdes públicas calificadas por el planeamiento en el momento en que se produzca su obtención y urbanización.

Art. 4.3.10. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES

1. Las zonas verdes deberán diseñarse conjugando los espacios de estancia y los elementos ornamentales con el arbolado mediante la manifestación de itinerarios, ejes o perspectivas. 2. Podrá disponerse edificación solamente para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y con una altura máxima de una planta y aprovechamiento bajo cubierta (PB+AC).

3. Contarán, al menos, con el siguiente equipamiento:

a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos libres: pistas de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

c) Áreas de deporte no reglado: para la práctica informal de deportes u otras actividades físicas sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

SECCIÓN 3ª

ELEMENTOS URBANOS

Art. 4.3.11. DEFINICIÓN, CLASES Y OBJETIVOS DEL PEPRI

1. Los elementos urbanos son los objetos y dispositivos instalados en los espacios públicos con el fin de facilitar su uso y disfrute por los ciudadanos. Comprenden tantas clases como necesidades pueden establecerse en aquellos, como son la comunicación, el ocio, el descanso, la limpieza, los límites o la ordenación de espacios peatonales y rodados, aunque pueden señalarse los siguientes tipos:

a) Elementos de limitación o control del espacio público

b) Elementos de reposo

c) Elementos de iluminación

d) Elementos de comunicación

e) Elementos de servicio y limpieza

2. El PEPRI establece unas condiciones genéricas bajo las que deberán preferentemente proyectarse o adquirirse los distintos elementos urbanos, con el objetivo de unificar las distintas soluciones dentro de un cierto nivel de exigencia formal y de calidad de los materiales, como aportación a la mejora del espacio urbano.

3. Los criterios de selección de los distintos elementos deberán atender a los siguientes requerimientos:

a) Resistencia al envejecimiento y la corrosión, ya que van a ser colocados a la intemperie.

b) Resistencia a los cambios bruscos de temperatura

c) Resistencia a las radiaciones solares

d) Resistencia al propio uso por posibles comportamientos vandálicos.

Art. 4.3.12. ELEMENTOS DE LIMITACIÓN O CONTROL DEL ESPACIO PÚBLICO

Son los elementos necesarios para acotar el espacio público, proteger a sus usuarios o controlar el acceso de vehículos a las zonas con restricción de tráfico. Se pueden enumerar los siguientes:

a) Vallados y pretilos o muretes de obra. Se adaptarán a las condiciones de diseño señaladas para los vallados en el Art. 3.4.22

b) Barandillas. Se harán de acuerdo a las condiciones señaladas para las barandillas de los edificios en el Art. 3.4.16. La terminación podrá ser barnizada a poro abierto para los elementos de madera y pintada al esmalte tipo Oxirón negro forja para los elementos de hierro forjado o colado.

c) Bolardos fijos o retráctiles. Se dispondrán bolardos o pilonas retráctiles en el comienzo de las calles de coexistencia en que se imponga un régimen de tráfico restringido y fijos o retráctiles en los itinerarios peatonales o en las zonas de peatones del resto de viarios en que se pretenda impedir el acceso o estacionamiento de vehículos. Los bolardos serán de fundición de hierro terminados con esmalte tipo Oxirón negro forja.

Art. 4.3.13. ELEMENTOS DE REPOSO

1. Son los elementos de mobiliario urbano destinados al descanso de las personas: bancos, banquetas y sillas.

2. Deberán estar contruidos con soportes o estructura de madera resistente a la intemperie como la Teka o el Iroko o estructura metálica de elementos de fundición de hierro y asiento y respaldos de listones de la misma madera anterior. La fundición se deberá terminar con pintura al esmalte tipo Oxirón negro forja y los elementos de madera barnizados a poro abierto. Se recomienda el modelo Montseny de la firma DAE, o cualquier otro de características similares, por su sobriedad formal y calidad de diseño.

Art. 4.3.14. ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN

Son los elementos que permiten el funcionamiento y comprensión de la ciudad nocturna como las farolas, balizas, apliques, proyectores, etc. Están formados por tres partes diferenciadas: El sistema eléctrico, la parte óptica o luminaria y la parte mecánica o soporte.

Las nuevas instalaciones de alumbrado o las existentes que se reformen o actualicen deberán adecuarse a las siguientes condiciones:

a) La instalación deberá proyectarse bajo el criterio de ahorro energético ajustando los niveles lumínicos a los estrictamente necesarios y evitando la dispersión de la luz hacia zonas innecesarias. Se recomienda el empleo de lámparas de bajo consumo y alta eficacia como las lámparas de descarga de vapor de sodio de alta presión.

b) El tipo de iluminación será en general difusa mediante elementos traslúcidos que eviten el deslumbramiento. Se recomienda realizar una iluminación directa de los edificios catalogados en el Grupo I de interés arquitectónico.

c) Los materiales de las partes mecánicas de los elementos de iluminación serán el acero galvanizado y la fundición de hierro o de aluminio terminados con pinturas al horno de colores oscuros. Se recomienda el modelo Lanterna de la firma IGuzzini u otro de características similares por su adecuación formal a un entorno histórico sin recurrir a modelos historicistas.

Art. 4.3.15. ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

1. Son los soportes de la señalización, la información cultural, política o local y la publicidad en el espacio público.

2. Los tipos y las características que deberán satisfacer los nuevos elementos que se decidan instalar en el ámbito del PEPRI serán los siguientes:

a) Señalización fija. Son las señales que transmiten información vial y cuya forma, materiales y disposición están normalizadas. Se recomienda limitar su colocación a los casos imprescindibles porque su proliferación puede restar calidad al espacio urbano.

b) Carteles de orientación, postes de información y letreros de calles. Son los carteles o postes de información local que, a diferencia de los anteriores, no están normalizados por lo que cabe su particularización para el municipio de Benasque. El diseño de los nuevos carteles deberá atender a su adecuación en el entorno urbano propio mediante el empleo de materiales y grafismos apropiados como pueden ser las chapas de acero pintadas al horno, elementos de fundición de aluminio, cobre o de hierro, vidrios, etc. para los carteles y postes y además de éstos, la piedra natural grabada para las placas de calles.

c) Placas de edificios de interés. Son las placas o carteles específicos que sirven para identificar y explicar las características e historia de los edificios más representativos. Estarán situados junto al acceso de los mismos y realizados preferentemente con fundición de hierro, cobre o aluminio.

Art. 4.3.16. ELEMENTOS DE SERVICIO Y LIMPIEZA

1. Son aquellos elementos destinados a satisfacer las necesidades derivadas de los servicios públicos, la jardinería o la limpieza de los espacios públicos.

2. Los tipos y las características que deberán satisfacer los nuevos elementos que se decidan instalar en el ámbito del PEPRI serán los siguientes:

a) Tapas de registro. De diferentes tamaños a base de fundición de hierro con la inscripción del servicio que registran el nombre del Ayuntamiento de Benasque.

b) Aparcamiento de bicicletas. Elementos de dimensiones variables destinados al aparcamiento temporal de bicicletas, contruidos con perfiles metálicos tubulares acabados con pinturas de colores oscuros.

c) Papeleras. Deben resultar compactas, duraderas y adaptadas a las condiciones climatológicas de Benasque, por lo que son preferibles las del tipo de un solo cuerpo, de fundición de hierro o aluminio y de gran capacidad. Se recomienda el modelo Cestino de la firma Alumix, S.p.A. o cualquier otra similar, por su acertado diseño que impide en gran medida la entrada de agua de lluvia.

d) Contenedores de basuras. Recipientes industrializados destinados al almacenamiento en la calle de las basuras domésticas hasta su retirada organizada. Su tamaño y las escasas cualidades estéticas de los modelos existentes aconsejan su ocultación en nichos contruidos con elementos de madera tratada para soportar la intemperie y dotados de puertas del mismo material

CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Art. 4.4.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen al ámbito de la Áreas de ordenación Detallada cada unas de las zonas delimitadas, generalmente coincidentes con las parcelas de las «casas buenas,» en las que el PEPRI propone una ordenación específica, atendiendo a la preservación de los edificios, espacios o elementos catalogados.

2. Su uso característico es el residencial. El objetivo que persigue el Plan General en estas áreas es aunar la preservación o recuperación de la edificación y los espacios catalogados con la rehabilitación e implantación de mayores intensidades residenciales.

Art. 4.4.2. OBRAS ADMITIDAS

Con carácter general y salvo lo establecido en las condiciones de protección del patrimonio catalogado se admiten los siguientes tipos de obra:

a) Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, rehabilitación y reestructuración.

b) Obras de demolición parcial o total y obras de nueva planta.

c) Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que establecen estas Normas.

Art. 4.4.3. APLICACIÓN

Las condiciones particulares de las áreas residenciales son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán estas admisibles.

Art. 4.4.4. CONDICIONES DE PARCELA

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el artículo 2.2.6.

2. A efectos de reparcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie de la parcela será igual o superior a cien (100) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a seiscientos (600) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a seiscientos (600) centímetros.

d) La suma de los aprovechamientos de las parcelas segregadas no podrán superar el de la parcela inicial.

Art. 4.4.5. POSICION DE LA EDIFICACIÓN

1. La posición de la edificación queda establecida en los planos de ordenación de cada una de las áreas mediante:

a) Las alineaciones exteriores, que tendrán carácter de alineaciones obligatorias.

b) Las alineaciones obligatorias son de obligado cumplimiento en el caso de derribo total o parcial de la edificación que actualmente está catalogada dentro del grupo II.

c) Las áreas de movimiento de la edificación, que tendrán el carácter de alineaciones no rebasables, a excepción de las que limiten con espacios libres de interés que serán asimismo obligatorias.

2. Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

Art. 4.4.6. POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

1. La edificación se separará a los linderos de la parcela una distancia no inferior a tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a algunos de los linderos en las siguientes circunstancias.

a) Cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones medianeras.

b) Cuando así se acuerde los distintos propietarios de parcelas colindantes.

c) Cuando no se abran huecos que establezcan servidumbre de luces o vistas sobre el predio colindante.

Art. 4.4.7. ESPACIO LIBRE PRIVADO

En el ámbito de las Áreas de Ordenación Detallada (ADO) se establece la siguiente calificación atendiendo a su uso y dominio:

a) Espacio libre privado de uso público. Son los espacios que manteniendo la titularidad privada son de acceso y uso público.

Dichos espacios pueden además estar catalogados (Grupo IV) en cuyo caso cumplirán las condiciones a las que se hacen referencia en el artículo 5.1.7

b) Espacio libre privado. Son los espacios libres de edificación de titularidad privada.

c) Viario privado de uso público. Es el espacio libre de titularidad privada destinado al tránsito de personas y vehículos. Las condiciones que regulan este espacio son las reflejadas en el Capítulo III de estas Normas.

Art. 4.4.8. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima se determinará a partir del tamaño de la parcela aplicando a la superficie bruta de esta un coeficiente de edificabilidad de 1,6 m²/m².

Art. 4.4.9. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:

a) La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).

b) La altura máxima de fachada se establece en novecientos cincuenta (950) cms y la altura máxima visible en mil doscientos ochenta (1280) cms.

2. Cuando la aplicación de los límites anteriores origine la aparición o mantenimiento de medianerías vistas en los edificios colindantes, que no reúnan las condiciones de adecuación formal exigidas en estas Normas, se podrán sobrepasar los límites anteriores hasta alcanzar las alturas correspondientes de dichos edificios, con un incremento máximo de cien (100) centímetros.

Art. 4.4.10 ALTURA DE PLANTAS

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 4.4.11. SALIENTES Y VUELOS

1. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

Anchura de la calle	Saliente
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,40 m
desde 6,00 m en adelante	0,60 m

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en quince (15) centímetros el saliente máximo permitido, autorizándose un máximo de cuarenta (40) centímetros para las calles con anchura inferior a cuatro (4) metros.

Art. 4.4.12. DENSIDAD DEL USO CARACTERÍSTICO

1. El uso característico de las zonas R1, R2, y R3 es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva

2. A los efectos de establecer una limitación en cuanto al número de viviendas posibles e las parcelas edificables o en las edificaciones en que se realicen obras de acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración, se fija una densidad máxima de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificable o fracción.

Art. 4.4.13. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

· En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

· En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

· En situación c): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

2. Industrial:

a) Talleres artesanos: Se admite en situación b).

b) Pequeña industria: Se admite en la situación b).

c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:

· En situación b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.

· En situación b): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

· Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja, y planta primera.

en situación c) sin limitación.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

§ En situación a) : Oficinas profesionales

§ En situación b) en plantas semisótano, baja y primera: Servicios de la administración y oficinas privadas.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación b) y c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

Art. 4.4.14. DENSIDAD DE USOS COMPATIBLES

A los efectos de establecer una relación entre la densidad del uso característico, establecida en el Art.4.1.11. y la intensidad de los usos compatibles, se establece para los usos de hospedaje y residencia comunitaria una correspondencia de cuatro (4) habitaciones por cada vivienda posible.

TÍTULO V

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO GENERALES

Art. 5.1.1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1. Con carácter general se entiende por patrimonio histórico el conjunto de bienes culturales, sociales y económicos de origen natural, producto de la acción humana, que constituyen el legado histórico heredado de los ciudadanos.

2. Con el fin de conseguir una protección eficaz del patrimonio heredado, el PEPR establece una catalogación del mismo atendiendo a su interés cultural, arquitectónico o etnográfico.

3. El PEPR establece una protección específica para cada uno de los grupos resultantes del catálogo, limitando las actuaciones posibles y fijando las condiciones en que dichas actuaciones deberán tramitarse.

4. Los bienes catalogados por el PEPR quedan incluidos en el Censo General de Patrimonio Cultural.

Art. 5.1.2. CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico se han catalogado ordenándolos en cuatro grupos diferentes que se definen a continuación.

Esta agrupación se ha confeccionado a partir del Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo, realizado por el Instituto de Suelo y Vivienda de Aragón, donde se recogen con una valoración específica los bienes inmuebles, elementos y conjuntos de interés arquitectónico y etnográfico, a los que se han sumado otros bienes considerados igualmente merecedores de protección.

2. Se acompaña como anexo a estas Normas Urbanísticas unas fichas de los edificios del ámbito del Plan en las que se establece el grupo del catálogo.

Los grupos de catálogo de estas Normas son:

a) Grupo primero. Edificios de interés arquitectónico. Comprenden las edificaciones de mayor notoriedad en el pueblo, correspondientes a las llamadas «casas buenas» configuradoras de la estructura urbana original del casco. Estas casas, levantadas en una época caracterizada por una estructura social feudal, manifiestan una voluntad de afirmación que se traslada al hecho arquitectónico desde sus mismas dimensiones hasta sus tratamientos ornamentales, con una clara intencionalidad en sus propuestas formales.

Se incluyen también en este grupo, al menos, los edificios catalogados de interés arquitectónico y etnográfico clasificados con valor 5 en el Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo..

b) Grupo segundo. Edificios de interés ambiental. Pertenecen a este grupo los edificios que aun sin tener un valor relevante como obra arquitectónica son parte integrante de la imagen y el ambiente característico del núcleo tradicional.

Se incluyen los edificios catalogados con valor arquitectónico y etnográfico 4, 3, 2 y 1 del Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo a los que se han sumado otros edificios que merecen tal clasificación.

c) Grupo tercero. Elementos de interés arquitectónico y etnográfico. Comprende este grupo aquellos elementos arquitectónicos y etnográficos integrados en edificaciones o aislados que poseen en si mismos un valor que les hace merecedores de ser conservados. Se incluyen los elementos catalogados en el Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo.

d) Grupo cuarto. Espacios libres de interés. Se incluyen en esta categoría los espacios libres que por su contribución a la configuración de la estructura e imagen urbana interesan preservar.

Art. 5.1.3. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentarse antes de sufrir modificaciones menores.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.
- e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

Art. 5.1.4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO PRIMERO

1. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc., observándose las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.
- b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
 - b.1) Obras de restauración.
 - b.2) Obras de conservación.
 - b.3) Obras de consolidación.
 - b.4) Obras de rehabilitación
 - b.5) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

2. Podrá modificarse el uso de la edificación debiéndose atener a lo dispuesto en el Título II y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

3. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

4. La tramitación a seguir por las posibles intervenciones deberá ser informada por la Comisión de Patrimonio, en el caso de los Bienes de Interés Cultural, o por la Comisión de Ordenación del Territorio, en el resto, previamente a ser concedida licencia municipal, siendo el citado informe preceptivo y vinculante.

Art. 5.1.5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO

1. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados en este grupo se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentado previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear. Dicha actuación deberá ser informada previamente por la Comisión de Ordenación del Territorio, cuyo informe será preceptivo y vinculante para la actuación municipal.

Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

- b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
 - b.1) Obras de restauración.
 - b.2) Obras de conservación.
 - b.3) Obras de consolidación.
 - b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
 - b.5) Obras de rehabilitación.
 - b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
 - b.7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición.
 - b.8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

2. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en el Título II y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

3. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

Art. 5.1.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO TERCERO

1. Las actuaciones posibles sobre los elementos catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrán, a ser posible, en su actual lugar o situación. Únicamente podrán ser trasladados los elementos de las construcciones que estén en peligro de extinción por abandono, ruina u otra circunstancia que se justifique suficientemente.
- b) Se admiten las obras que se encaminen a su restauración, recuperando texturas, colores y tratamientos originales.

2. Podrán establecerse usos distintos de los originarios siempre que resulten compatibles con la configuración original de los elementos catalogados.

Art. 5.1.7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO CUARTO

1. Las actuaciones posibles sobre los espacios catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrán las alineaciones de la edificación que delimita dichos espacios.
- b) Las soluciones de tratamiento superficial serán acordes con las características originarias de los mismos.
- c) Se admiten los siguientes tipos de obras:
 - Obras de restauración.
 - Obras de conservación.
 - Obras de consolidación.
 - Obras de demolición de elementos añadidos ajenos o impropios

Art. 5.1.8. INVENTARIO DEL PATRIMONIO CATALOGADO

La relación de bienes catalogados en los diferentes grupos queda reflejada en los planos de ordenación así como en las fichas de edificios del PEPRÍ.

TÍTULO VI EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO CAPÍTULO I

DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Art. 6.1.1. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 6.1.2. ORDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

1. Aun cuando no se deriven del presente PEPRÍ, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo de los artículos 184 y 185 de la Ley 5/1999 UA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma para asegurar sus condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística:

2. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art. 6.1.3. CONSERVACIÓN DE SOLARES

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 6.1.4. INFRACCIONES

La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones, que se derivan del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 203 a 210 de la Ley 5/1999 UA, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

Art. 6.1.5. DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que proceden, con arreglo a lo previsto en artículos 203 a 210 de la Ley 5/1999 UA, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

Art. 6.1.6. PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA DE LAS EDIFICACIONES

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación

2. Se podrá alterar el estado de la ruina tal y como se recoge en el artículo 192 de la Ley Urbanística de Aragón tanto si se ha iniciado el expediente de inicio en una orden de ejecución como en cualquier otro caso.

Art. 6.1.7. OBLIGACION DE DEMOLER

1. La declaración en estado de ruina de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

CAPÍTULO II.

INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Art. 6.2.1. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Están sujetas a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 5/1999 UA, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

Art. 6.2.2. OBRAS CON LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.
- e) De actividad o apertura y de instalaciones.

Art. 6.2.3. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el Art. 1.2.7. de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un Estudio de Detalle donde se establezca la ordenación de volúmenes y distribución de aprovechamientos urbanísticos en las parcelas resultantes que no podrán ser superiores a los asignados por el planeamiento a la parcela inicial.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Art. 6.2.4. LICENCIA DE OBRAS

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 6.2.2. de este Capítulo.

Art. 6.2.5. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Art. 6.2.6. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento para el Área de Ordenación Detallada la que, en su caso, pertenezca la parcela.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

Art. 6.2.7. DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Los proyectos de obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación definidos en los Art. 1.1.12. a 1.1.14. de estas Normas deberán contener, además de la definición exigible de la obra a realizar, la siguiente información:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos característicos.
- Descripción del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren intervención y los usos actuales y previstos.
- Alzados del tramo de calle en que se sitúa la intervención con detalle de los estados inicial y final.

Art. 6.2.8. DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS EN EL PATRIMONIO CATALOGADO

Las solicitudes de licencia que afecten a edificios catalogados deberán aportar previamente a la documentación exigida para los distintos tipos de obra, una propuesta de intervención que comprenda el detalle de los siguientes extremos:

- Levantamiento a escala no inferior a 1:50 del edificio en su situación actual.
- Descripción topográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.
- Detalle de los usos actuales y previstos señalando los niveles de intensidad de los mismos.
- Alzado completo del frente de la calle y montajes infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

ANEXO I

Como resultado del informe técnico jurídico emitido se observa que el Texto Refundido de cumplimiento al acuerdo Plenario aprobatorio en grado definitivo del Plan Especial, salvo en lo que se dirá, sin que su contenido se haya apartado del cumplimiento de prescripciones. No obstante se relacionan seguidamente los aspectos en los que no se ha dado cumplimiento a las prescripciones y la solución que se propone:

En cuanto al apartado C):

- Suprimir el punto 3 del artículo 2.1.4

j) Redactar el artículo 3.4.7.1. hasta el primer punto y coma, como sigue: «La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá del 35% de la longitud de la respectiva fachada.».

En cuanto al apartado E):

En el artículo 2.2.5. sustituir el término «estancia» por la expresión «estancia-comedor o estancia-comedor-cocina».

Redactar el artículo 2.2.6.1 como sigue: Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo. Se admite la posibilidad de unir cocina-estar-comedor siempre que este espacio cumpla las dimensiones mínimas establecidas.

Redactar el artículo 3.1.31.b) como sigue:

«Semisótano. Es aquella planta en que el techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia. La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.»

Redactar el artículo 3.2.11 como sigue:

«La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes: a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a tres (3) metros, con un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados. b) Si abren huecos pertenecientes a

piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a dos (2) metros con un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.»

Redactar el artículo 4.1.6 como sigue:

«1. La edificación se situará libremente en el interior de parcela, debiendo de respetarse las distancias a linderos que proceden de la aplicación de los artículos 2.2.5, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.9, 3.2.11, 3.2.12 y en general cuantas disposiciones de las presentes ordenanzas afecten a la relación entre la edificación y los espacios liberados de la misma. 2. En las áreas de ordenación detallada o en las zonas desarrolladas mediante Estudios de Detalle, la edificación se situará de conformidad con las previsiones de los citados instrumentos de desarrollo. 3. La edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones entre medianeras.»

Redactar el artículo 4.1.12 como sigue:

«1. El uso característico de las zonas R1, R2, y R3 es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva. 2. A los efectos de establecer una limitación en cuanto al número de viviendas posibles en las parcelas edificables o en las edificaciones en que se realicen obras de acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración, se fija una densidad máxima de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada o fracción.»

En cuanto al apartado E):

Solicitar del equipo redactor que complete el número de fichas de Catálogo algunas que si se hallan en el documento aprobado inicialmente.

Se procede a la publicación de las Ordenanzas reguladoras del citado instrumento de planeamiento, según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, significando que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 4/99 de 13 de Enero, contra el presente acuerdo que agota la vía administrativa se puede recurrir potestativamente en reposición ante el mismo órgano que dictó el acto en el plazo de un mes, o interponer directamente Recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad Autónoma en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio. En caso de recurrir en reposición, no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Benasque, a 21 de junio de 2002.- El alcalde, José Marión Osanz.

AYUNTAMIENTO DE ALMUDEVAR

3720

ANUNCIO

Por parte de D. Juan Carlos Riverola Ramírez, se ha solicitado licencia municipal para la instalación de una explotación de ganado vacuno para vacas nodrizas y terneros de engorde y almacén henil, con emplazamiento en la partida "Gratal", polígono 14, parcela 543, de este término municipal.

En cumplimiento del artículo 30, número 2, apartado a) del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, se abre información pública, por espacio de diez días hábiles, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina, en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Almudévar, a 18 de junio de 2.002.- LA ALCALDESA-PRESIDENTA, María Antonia Borderías Bescós.

MANCOMUNIDAD DE AGUAS DE CALCON

3724

INFORMACION PUBLICA

Aprobado inicialmente por esta Mancomunidad de aguas de Calcon, en sesión de fecha 14 de mayo de 2002, el presupuesto municipal para el ejercicio 2002 y las bases de ejecución, se expone al público por plazo de quince días hábiles siguientes a la publicación de este anuncio en el BOP, durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias. Si al término de dicho plazo no se hubieran presentado reclamaciones, se considerara definitivamente aprobado.

Casbas de Huesca a 20 de junio de 2002.- La presidenta, Herminia Ballestín Miguel

DEPOSITO LEGAL: HU-1/1958

Talleres Benéfico Provinciales de Tipografía y Encuadernación del

"Legado Sahún"

HUESCA