

SECCIÓN VI. Boletín Oficial de la Provincia de Huesca

Rango: EDICTO

Fecha de Publicacion: 19/06/03

Número de boletín: 139

Número marginal: 3843

Subsección: ADMINISTRACIÓN LOCAL

Organo emisor: AYUNTAMIENTO DE SABIÑANIGO

Título: El Pleno del Ayuntamiento de Sabiñánigo, en sesión ...

Texto

El Pleno del Ayuntamiento de Sabiñánigo, en sesión de fecha 23 de diciembre de 2002, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector "Latas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sabiñánigo y de conformidad con la disposición adicional sexta de la Ley Urbanística de Aragón se procede a la publicación del texto íntegro de las Ordenanzas de dicho Plan Parcial. Título I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS CAP I.- GENERALIDADES: ART. 1.- Objeto Y AMBITO DE APLICACIÓN. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Parcial del Sector «Latas» de las NNSS de planeamiento de Sabiñánigo. con carácter de Ordenanzas Particulares. ART. 2.- Integración NORMATIVA. 2.1.- las presentes Ordenanzas y las Normas Urbanísticas de las NNSS con carácter subsidiario constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial descrito en el artículo 1. 2.2.- Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en las NNSS de Sabiñánigo y en el P.P del Sector «Latas». ART. 3.- Vigencia. Aprobado el Plan Parcial con carácter definitivo y publicadas sus Ordenanzas, los distintos documentos de la misma serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se refiera, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones. La publicación se llevará a cabo en el Boletín Oficial de la provincia y no entrarán en vigor hasta que no se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local La vigencia del Plan Parcial es, al igual que la de las NNSS indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. ART. 4.- Interpretación. El Ayuntamiento de Sabiñánigo, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación por los administrados de las presentes Ordenanzas. Los acuerdos que adopte al respecto serán publicados en el Boletín Oficial de la provincia. CAP II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS: ART. 5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. 5.1.- ZONIFICACION Cualidad de unos terrenos determinada por su uso principal y por la intensidad y características de su aprovechamiento urbanístico. 5.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE. Se entiende por superficie edificable de una parcela a el número de metros cuadrados construibles dentro de esa parcela. Computarán también los siguientes espacios: - El 100% de la superficie de los miradores y cuerpos volados cerrados. - El 50% de las terrazas y balcones cubiertos tanto en vuelo como entrantes, independientemente de que estén cerradas por una, dos, o tres caras. No computarán los siguientes espacios: - Patios interiores de parcelas, cerrados o abiertos, ni los porches. 5.3.- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. Espacio

de una parcela destinado a situar en el mismo la edificación sobre rasante. 5.4.- UNIDAD EDIFICATORIA. Espacio edificable formado por una o varias parcelas y para el que se realizará un proyecto único. 5.5.- RASANTE NATURAL DEL TERRENO. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizada. 5.6.- RASANTE DE REFERENCIA Se define para servir de origen en la medición de la altura de los edificios. Es la cota de la rasante de la acera (o en el caso de no existir, de la rasante natural del terreno) en el punto medio de cada alineación de fachada recta, limitándose la longitud de alineación por los puntos de la misma cuya diferencia de rasantes sea igual o superior a 1.80 metros. (ver anexo gráfico) Aunque el Plan parcial establece una serie de cotas en los viales proyectados, las rasantes definitivas se determinarán en el proyecto de urbanización. 5.7.- ALTURA DE FACHADA. Es la distancia medida desde la rasante de referencia de la fachada 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. Una vez hallada esta altura, las secciones permitidas serán cualesquiera de las indicadas en el anexo gráfico, con pendientes de cubierta que pueden ir desde la cubierta plana hasta el 50% como máximo con cubiertas de una, dos o más aguas. Las aguas de la cubierta podrán caer hacia la calle o hacia la parcela permitiéndose alzados como el del anexo gráfico. 5.8.- ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO Es la altura medida desde la rasante de referencia hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio. En el anexo gráfico se indican las alturas máximas de edificio permitidas en función del número de plantas del edificio En los encuentros entre dos fachadas con alturas distintas se podrá continuar la mayor de las dos en la fachada de menor altura en una distancia de 12 metros desde la arista. (Para alturas máximas de fachada y máximas de edificio). En los edificios en que se decida realizar una cubierta plana, se permitirá ejecutar sobre la altura máxima del edificio volúmenes construidos que den cabida a escaleras de conexión de la cubierta con las viviendas situadas en la planta inferior y que hagan transitable la cubierta. 5.9.- PLANTA BAJA. Se entiende por planta baja de una edificación aquella definida como tal en la documentación gráfica correspondiente a su parcela. En general se considerará como planta baja aquella que se sitúe hasta 120 cm por encima de la rasante de referencia en el centro de cada alineación recta o hasta 60 cm por debajo de ella. Si esta condición se diera dentro de un mismo edificio en dos plantas, se considerará planta baja la situada a una cota inferior. La definición viene motivada por las diferencias de cotas que existen en el terreno, y la necesidad de ir adaptando la edificación al mismo. (ver anexo gráfico) 5.10.- PLANTA DE SÓTANO. Se entiende por planta de sótano cualquier planta que se encuentre por debajo de la planta baja o bien cualquier planta cuyo techo se halle a menos de 120 cm sobre la rasante de referencia en el centro de cada alineación. En las parcelas privadas donde exista servidumbre de paso público en superficie, la planta de sótano bajo rasante deberá construirse de tal forma que la cota del pavimento terminado del suelo público no se eleve por encima de la rasante de la acera en ningún punto. 5.11.- PLANTA DE PISO Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. 5.12.- PLANTA DE CALLE. Se considera «Planta de Calle» a aquella planta cuyo pavimento se sitúe hasta 120 cm por encima de la rasante de referencia, en el centro de cada alineación recta o hasta 60 cm por debajo de esta. Podrá coincidir con la planta baja o con una planta de piso. 5.13.- PLANTA BAJA CUBIERTA. Cuando exista planta bajocubierta estará vinculada a la vivienda de abajo y computará el 100% de la edificabilidad cuya altura supere el 1,50 metros de altura libre. TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAP I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONIFICACIONES. ART. 6.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: El sistema general previsto consiste en un parque de borde

junto a la carretera de acceso y una zona de parque y de lago que se convierten en el espacio público más representativo de la actuación. La compatibilidad del lago con el sistema general de espacios libres no procura problemática por cuanto preceptivamente deben de cederse al Ayuntamiento, quien ha manifestado la intención de, en principio, conservar y mantener las superficies de cesión gratuita. No obstante, si es preciso el uso del lago con objeto de proceder al aseguramiento de agua para riego del campo o para cualquier otra necesidad deberá procederse a la concesión administrativa correspondiente según la tipología de la actividad. Se ha de tener en cuenta, que en el caso de que esto fuese necesario, no sería perjudicial para el lago sino al contrario, ya que es preciso que el agua esté en movimiento para mantener su calidad.

ART. 7.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen la naturaleza de Suelo Urbanizable Delimitado. Su clasificación como Suelo Urbano se producirá en la medida en que lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica en ejecución del Plan Parcial.

ART.8.-ZONIFICACIÓN El Suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones :

8.1. Zona Residencial-Comercial Baja Densidad. Uso característico vivienda.

8.2. Zona de Equipamiento Privado. Golf.

8.3. Zona de Servicios de Interés Público y Social. - Deportivo - Socio- Cultural Polivalente, (privado y público) - Asistencial - Hotelero - Privado Polivalente - Equipamiento público de reserva.

8.4. Zona de Espacios Libres. - Parques y Jardines - Verdes de urbanización blanda. Itinerarios Peatonales - Conservación Natural

8.5. Zona de Viario. - Rodado y Peatonal - Aparcamientos

8.6.- Zona de Servicios privados. Uso característico instalaciones.

8.1. ZONA RESIDENCIAL- COMERCIAL BAJA DENSIDAD.

8.1.1. EDIFICABILIDAD Su edificabilidad es la reflejada en el Cuadro Resumen que se adjunta en el apartado 5.1.2

8.1.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Según número de plantas indicado en Cuadro Resumen y secciones tipo de los artículos 5.7 y 5.8 de las ordenanzas Alineaciones y rasantes: Las definidas en la documentación gráfica de la presente Modificación sin perjuicio de que pudieran ser modificadas mediante un Estudio de Detalle. La situación de los pasos peatonales y la separación entre los edificios de una misma parcela indicados en planta es meramente orientativa. No así su dimensión que será vinculante. Sobre las separaciones entre edificios indicadas se podrán construir pasarelas que den acceso a las viviendas comunicando los edificios a partir de la primera planta. Las rasantes de la urbanización reflejadas en los planos P1 a P5 son también orientativas y se concretarán en el Proyecto de Urbanización. Dentro de cada parcela se podrá reordenar la edificación mediante Estudios de Detalle, conservando únicamente la condición de altura máxima permitida en cada parcela. Las alineaciones y nº de plantas reflejadas en los planos P8, P9, P10, P11 y P12 de sección son orientativas, las alturas de la edificación se medirán según las fichas de condiciones de volumen en las ordenanzas. Se valorarán positivamente los Estudios de Detalle que propongan soluciones con tipologías especiales de vivienda, permitiendo soluciones volumétricas diferentes a las planteadas en el Plan Parcial. En todos los casos se deberá consensuar la solución con los técnicos municipales.

8.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS Se permiten las cubiertas en teja cerámica con inclinaciones de un 50% como máximo, cubiertas en zinc y cubiertas planas ajardinadas y transitables. Los materiales de fachada y el resto de condiciones estéticas quedan reflejados en el Título III

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

8.1.4. CONDICIONES DE USO Se distingue entre tres tipos de suelo residencial - comercial según sus condiciones de uso: tipo P.- Uso característico: residencial, uso vivienda: unifamiliar, colectiva y apartamentos, según CAP. VI (Condiciones Generales de Uso) de las NNS Usos permitidos: Uso Hotelero: todos los tipos nombrados en las NNS exceptuando el de camping. Uso Industria y almacenaje: Tipos 1, 2, 5 y 6 de las NNS Oficinas y

Comercial, tipos 3y 4 de las NNSS, en todas las plantas. tipo J.- Uso característico. Espacios verdes privados Usos permitidos: Piscinas, áreas de juegos, instalaciones privadas. Podrán destinarse también a aparcamiento en superficie, rampas de garaje y aparcamientos bajo rasante siempre en un porcentaje no superior al 30% de la superficie de parcela. Se podrá construir un pequeño edificio tipo marquesina o pequeño pabellón ligero de 10 m² de superficie máxima que pueda albergar el botiquín. Si fuese necesario instalar aseos o vestuarios se situarán siempre bajo rasante. El lindero entre las parcelas residenciales de edificación «P» y las residenciales de jardín «J» se podrá modificar mediante estudio de detalle. tipo G.- Uso característico. Garaje bajo rasante. Usos permitidos: Garaje bajo rasante y rampas de garaje Las parcelas privadas denominadas de «Tipo G» podrán tener un aprovechamiento bajo rasante para uso de garaje privado y tendrán servidumbre de uso público en superficie. Si se situasen en estos espacios rampas de garaje, la puerta de acceso quedará siempre en la planta bajo rasante de forma que, en superficie, no aparezcan más elementos que las barandillas de protección. La propiedad estará obligada a urbanizar estos espacios, debiendo adoptar en su urbanización los mismos criterios que se hayan adoptado en los espacios públicos colindantes y sin que existan diferencias de cotas entre los primeros y los segundos. No se permitirá la aparición de elementos de extracción forzada de aire para la ventilación de garajes en estos espacios a no ser que se justifique la inviabilidad de otras soluciones.

8.2. ZONA EQUIPAMIENTO PRIVADO. USO CARACTERISTICO CAMPO DE GOLF

Se corresponde con la mayor parte de la meseta, los terrenos situados al Este del río Gállego y parte de las dos zonas de barrancos, situadas a Norte y a Sur

8.2.1. EDIFICABILIDAD

Se establece para la parcela un total de 7000 m² edificables que podrán ser materializados en los usos definidos en 8.2.3

8.2.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

En el plano de alineaciones P5 se han reflejado dos áreas de movimiento de la edificación dentro de la cuales deberá ubicarse el edificio de la casa club y el almacén de mantenimiento.

VOLUMEN DE CASA CLUB: Al tratarse de un edificio representativo, no se establecen condiciones de altura máxima y nº de plantas.

VOLUMEN DE ALMACÉN DE MANTENIMIENTO Se establece una altura máxima de 8 metros. La edificación se integrará en el paisaje con el menor impacto posible.

8.2.3.CONDICIONES DE USO

Uso característico: campo de golf Usos permitidos: se permiten únicamente aquellos usos que guarden relación con el campo de golf: se construirán dos edificios principales: El primero albergará el edificio social del campo de golf, que incluirá una zona de restauración y un hotel. El segundo albergará el almacén de material y de mantenimiento del campo - El uso deportivo definido en el Art. 58 de las NNSS. - Almacenes de material y maquinaria de mantenimiento. - Uso social para recepciones, banquetes, etc. - Así mismo usos de restauración y hoteleros y anexos destinados a dar servicio a jugadores y público. - Uso residencial. con un máximo de 3% de la edificabilidad total asignada y que podrá destinarse a vivienda del guarda de seguridad. - Servicios administrativos.

8.2.4.CONSTRUCCIONES FUERA DEL AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Fuera de las áreas de movimiento de la edificación podrán construirse edificios para instalaciones, mantenimiento y almacén de material para el campo de golf. Las edificaciones deberán proyectarse en una sola planta sobre rasante integrándolas dentro del diseño del campo y una altura máxima de edificio de 6 metros.

8.2.5. CAMINOS

La parcela del campo de golf es atravesada por varios caminos públicos (ver plano P1). Estos caminos se integrarán dentro del diseño del campo de golf de forma que puedan ser utilizados tanto por el usuario del campo de golf como por los paseantes.

8.3.-ZONA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Se distinguen en esta zona las siguientes:

8.3.1. EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

- Uso característico : deportivo. - Usos permitidos: los complementarios al característico,

como restauración, servicios, etc. - Entre los permitidos se prevé un uso deportivo con embarcadero y zona de pesca junto al río Gallego a ubicar en el Proyecto de Urbanización. - Se ha asignado una altura de planta baja + 1 para todas las parcelas excepto en el núcleo 2 donde existe una zona deportiva en la que se ha asignado una edificabilidad mayor, que puede destinarse a un pabellón polideportivo, y donde se permiten edificaciones de b+2. Las alineaciones se establecerán en el proyecto de edificación. 8.3.2. SOCIO- CULTURAL POLIVALENTE - Uso característico: socio - cultural polivalente - Volumen edificable: Por tratarse de edificios representativos, en algunas de las parcelas no se establecen condiciones de altura máxima y nº de plantas. 8.3.3. ASISTENCIAL - Uso característico: Centro de Salud, Residencia ancianos, centro de día, guardería, o cualquier otro con función social. - Volumen edificable: la edificación podrá tener un máximo de tres plantas sobre rasante visibles desde la carretera de acceso. La edificación se integrará en el paisaje con el menor impacto posible. 8.3.4. HOTELERO - Usos : De hospedaje en todas sus posibilidades residenciales, excluidas las viviendas. - Volumen edificable: Según nº de plantas indicadas en plano de alineaciones. 8.3.5. PRIVADO POLIVALENTE - Uso característico: comercial - Usos permitidos: cualquier servicio de interés público y social. Reserva de suelo en previsión de que en el futuro sea necesario algún nuevo uso o un incremento de alguna de las dotaciones existentes en función de la demanda del momento. - Volumen edificable: Por tratarse de un edificio representativo, no se establecen condiciones de altura máxima y nº de plantas. 8.3.6.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE RESERVA - Uso característico: equipamiento público de reserva. - Usos permitidos: comercial : cualquier servicio de interés público y social. -Volumen edificable: Se establece un número de plantas de B+1 y una altura máxima de 8 metros. La edificación se integrará en el paisaje con el menor impacto posible. 8.4.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES Se establecen 3 subsistemas de espacios libres dentro del sector: 8.4.1 ESPACIOS LIBRES DE CONSERVACIÓN NATURAL: Se localizan a Norte y a Sur de la actuación. Son zonas de barrancos y de terrenos de gran pendiente muy erosionadas que han de protegerse para su conservación. Será imprescindible una máxima protección durante la construcción del campo de golf y de los núcleos residenciales, para lo cual se exigirá que el proyecto de urbanización, el de ejecución del golf y todo aquel proyecto de edificación que se refiera a parcelas colindantes con zonas de conservación presente las medidas que la constructora va a tomar para proteger estos espacios. Se establecen servidumbres de paso a favor del campo de golf en todos aquellos puntos en los que el recorrido profesional lo requiera para su correcto funcionamiento. Estos pasos se podrán realizar a nivel y a través de caminos preparados o con puentes. La localización definitiva, la forma, detalles y materiales de estos caminos y puentes se estudiarán de tal manera a no sólo ser funcionales sino también a enriquecer la calidad arquitectónica visual del sitio. 8.4.2 ZONAS DE URBANIZACIÓN BLANDA. ITINERARIOS PEATONALES Algunas de las laderas tienen también mucha pendiente, sin embargo presentan vegetación autóctona, el suelo no ha sido tan erosionado y son adecuadas para la replantación. Una red de caminos serán realizados permitiendo a los jugadores, a los peatones y a los ciclistas atravesar la reserva e impidiéndoles circular libremente en ella, protegiéndola así de la erosión futura. Los recorridos atraviesan en tres puntos (indicados en el plano de alineaciones) la parcela privada de campo de golf. En su circuito a través de la reserva natural ofrecerá al usuario una vista magnífica de las montañas y del paisaje. 8.4.3.- ZONAS VERDES URBANAS. PARQUES Y JARDINES Dentro de los 2 núcleos de población se establecen una serie de parques y jardines cuyo diseño tendrá en cuenta zonas arboladas con especies autóctonas, zonas de pradera, áreas de juegos para niños... 8.5.- ZONA DE VIARIO Constituida por las superficies destinadas a calles y plazas además de a aparcamientos de

vehículos en superficie. Cumple con el estándar del Reglamento de Planeamiento y con desarrollo técnico a realizar a través del Proyecto de Urbanización. 8.6.-ZONA DE SERVICIOS PRIVADOS. INSTALACIONES En estas parcelas se sitúan las instalaciones privadas necesarias para el servicio del suelo residencial. Las mismas instalaciones darán servicio también a las dotaciones públicas y privadas incluido el campo de golf salvo que la reglamentación específica que sea de aplicación a cada instalación o infraestructura exija otras condiciones y configuración así como otras reservas de espacios en cuyo caso se dispondrán dentro de las mismas parcelas de dotaciones públicas o privadas o del campo de golf. En el caso de que por imposibilidad técnica evidente, de calidad en el servicio o funcional en favor de un ahorro y uso racional de la energía, sea necesario realizar un cambio en el diseño, trazado y configuración en una o varias instalaciones o infraestructuras, los elementos singulares de la misma se reubicarán siempre dentro de parcelas privadas o zonas de urbanización blanda. En la zona de Urbanización blanda, en la parte alta de la actuación, deberán ubicarse dos depósitos para el abastecimiento del agua para el consumo residencial. La ubicación de estos dos depósitos se definirá en el proyecto de urbanización. Estos depósitos de agua se enterrarán de forma que presenten un impacto visual mínimo. Junto al río Gállego se ha previsto una parcela de instalaciones que deberá albergar un centro de transformación y una estación de bombeo para dar servicio a todo el suelo residencial y a todas las dotaciones públicas y privadas exceptuando el campo de golf. El uso de golf tendrá una estación de bombeo propia abastecida desde un centro de transformación también propio. Esta instalación se ubicará junto a la parcela de instalaciones anteriormente citada. En el caso de que estas parcelas no fueran necesarias para albergar depósitos de agua, gas u otras instalaciones podrá modificarse su uso mediante Estudio de Detalle y utilizarse para reubicar parte de la edificabilidad residencial o incrementar las dotaciones privadas existentes

8.6.1. CONDICIONES DE VOLUMEN: Las instalaciones, centros de transformación y depósitos deberán ir bajo rasante. Sólo se permitirá su ubicación en superficie cuando se justifique la inviabilidad de cualquier otra solución. Para los recintos de telecomunicaciones y para las estaciones de bombeo se permitirán las construcciones sobre rasante necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación. Sí se permite en cualquier caso la colocación en superficie de bocas de ventilación, cuadros de mando... y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento de la instalación.

8.6.2 CONDICIONES DE USO: Usos permitidos: Instalaciones de electricidad, depósitos de gas y de agua, centros de transformación, recintos para telecomunicaciones, depuradoras, estaciones de bombeo y cualquier otra instalación privada necesaria para el servicio del suelo residencial y del suelo destinado a dotaciones públicas y privadas incluido el campo de golf.

CAP. II - ESTUDIOS DE DETALLE

ART.9.-EXIGIBILIDAD La edificación en el ámbito del Plan Parcial no requerirá la previa formulación y aprobación de Estudios de detalle, siempre que se ajuste a las determinaciones que en cuanto a alineaciones de fachada, ocupación en planta, alturas y aprovechamientos, se establecen en la documentación gráfica y en las presentes Ordenanzas.

ART.10.-MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE La Ordenación de las distintas manzanas de la Zona Residencial plasmada en la documentación gráfica y en las Normas Particulares de cada «Tipo» tiene el carácter de Estudio de Detalle, por lo que podrá ser objeto de modificación mediante esta figura, respetando la alineación viaria, siempre que la propuesta responda a una solución de conjunto y que contemple la totalidad de la manzana.

ART.11.-TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS La transferencia de aprovechamientos lucrativos de una parcela a otra se podrá efectuar mediante Estudio de Detalle, exigiendo en todo caso la modificación del Proyecto de Reparcelación mediante una operación jurídica complementaria. Este trasvase de

edificabilidad, caso de llevarse a cabo, deberá responder siempre al principio de respeto a la ordenación de conjunto y se formulará mediante operaciones jurídicas complementarias de la reparcelación. CAP. III.-PARCELACIONES ART.12.- PARCELACIÓN A REALIZAR La división parcelaria de los terrenos contenidos en el ámbito del Plan Parcial se realizará, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación. CAP. IV.-PROYECTO DE URBANIZACION ART.13.-APROBACIÓN DEFINITIVA. Previamente al otorgamiento de licencias de obras, será necesaria la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. ART.14.-ÁMBITO Y DETERMINACIONES GENERALES 14.1 El proyecto de Urbanización comprenderá la totalidad del Sector, definiendo las soluciones técnicas adecuadas para que dentro de cada una de aquellas garanticen los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos (abastecimiento, saneamiento, etc.) 14.2 Con carácter general, las redes de servicios que hayan de tener carácter público, deberán discurrir por suelo público. 14.3 Las redes de energía Eléctrica, Alumbrado Público, Gas, Telefonía, etc., deberán ser subterráneas, tanto las existentes como las de nueva implantación, en todo el ámbito del Plan Parcial. 14.4 Los transformadores eléctricos deberán disponerse enterrados. 14.5 Todas las redes de infraestructuras previstas en el Plan Parcial deberán considerarse con carácter orientativo, respecto de sus características geométricas, diámetros, rasantes, etc., debiendo justificarse su adopción en los correspondientes proyectos de Urbanización, Alumbrado, etc. ART.15.-ANCHURA DE ACERAS Y CALZADAS 15.1 La anchura de las aceras y calzadas se establecerá en el Proyecto de Urbanización, teniendo las reseñadas en la documentación del Plan Parcial carácter indicativo. TÍTULO III.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. CAP I.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN ARTICULO 16.- FACHADAS En cuanto a las fachadas, en ellas ha de entenderse la doble condición expuesta en la memoria de intenciones: Por un lado, el diseño y composición con las características de esta zona del serrablo a través de la comprensión y no imitación mimética de sistemas constructivos y materiales. Se tenderá a que la edificación se presente con una escala humana a través del estudio de materiales, huecos, aleros... Por otra parte, en las zonas en que la edificación se sitúa en las franjas de borde y de encuentro con la naturaleza, deberá tener un tratamiento más abierto con mayores huecos y probablemente también mayor escala, un tratamiento en claro diálogo con la naturaleza. Por lo tanto, y con la intención de dejar abierto el carácter de la edificación a estos dos enfoques se recomienda el uso de la piedra en aplacado o en bruto, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso, revestimientos continuos de mortero tipo monocapa, estucos finos de cal, hormigón visto..., tableros prefabricados o revestimientos de madera, zinc, u otros materiales naturales. Se prohíbe únicamente la utilización del ladrillo caravista en muros colocado a la manera tradicional, más propio de otras latitudes, si bien será posible colocarlo sin junta o con un tratamiento de plano o en elementos singulares. Para la utilización de otros materiales será necesaria la aprobación municipal. ARTICULO 17.- CARPINTERÍAS Y ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO. En cuanto a las carpinterías, se prohíbe el uso del PVC y se recomienda el uso de la madera, acero, o de aluminio en colores oscuros. Para los elementos de oscurecimiento se recomienda el uso de contraventanas exteriores o interiores en madera o aluminio, aunque también se podrán utilizar persianas de aluminio. ARTICULO 18.- BALCONES Se prohíbe la formación de balcones mediante el vuelo del forjado en todo su espesor. El canto de los balcones tendrá un espesor máximo de 12 cm y podrá ser de piedra natural, hormigón, madera, aluminio, acero, o baldosa de vidrio. Los balcones guardarán, en todo caso, una distancia a la medianería igual o superior a 60 cm. (ver también artículo 10 vuelos) ARTICULO 19.- MIRADORES Los miradores podrán tener una anchura máxima de 3,5 metros y deberán contar con cerramiento acristalado al

menos en un 60% de su superficie incluyendo la de los laterales. Pueden unirse verticalmente varios miradores, aunque cuando se emplee esta solución, para su aprobación por los Servicios Técnicos Municipales, se verificará que se perciben como miradores y que se hace un uso prudencial de ellos. Los miradores guardarán , en todo caso, una distancia a la medianería igual o superior a 60 cm. (ver también artículo 10 vuelos) ARTICULO 20.- VUELOS Vuelos en el interior del área de movimiento: Se permiten los vuelos dentro de la parcela privada sin limitación en su dimensión siempre que no sobrepasen el volumen contenedor máximo, definido, bien por las Áreas de Movimiento de la edificación, bien por las condiciones de volumen de las Ordenanzas. Se permiten las terrazas entrantes sin limitaciones en su dimensión. Vuelos sobre vía pública: Para calles con anchura de hasta 12 metros se observará lo siguiente: Se permiten únicamente balcones y miradores con un vuelo máximo de 60 cm. Para calles con anchura mayor de 12 metros: Se permiten balcones, miradores y cuerpos cerrados con un vuelo máximo de 80 cm. En todos los casos se cumplirá lo siguiente: La altura mínima sobre la rasante será de 2,50 metros La superficie de cuerpos cerrados y de miradores computará al 100% a efectos de edificabilidad. El volumen ocupado por los cuerpos cerrados y miradores no rebasará el obtenido al multiplicar el 50% de la superficie de fachada o, en su caso fachadas, excepto la planta baja, por el vuelo máximo admisible, manteniendo, en todo caso, una distancia a la medianería igual o superior a 60 cm. la superficie de balcones y terrazas entrantes cubiertas computarán al 50% a efectos de edificabilidad El vuelo de aleros podrá superar en 0,20 m. el vuelo máximo permitido para balcones, miradores y cuerpos cerrados. Se observarán además los siguientes apartados del artículo 44 de las NNSS e) A excepción de los aleros, no se admiten vuelos en patios cerrados que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios. Los vuelos de los aleros quedan exceptuados del retranqueo a las medianerías previsto en el párrafo c). f) Se autorizan marquesinas , vuelos decorativos y toldos para instalaciones comerciales en planta baja. La altura mínima a la acera será de 3 m. Las aguas de lluvia de las marquesinas no verterán a la vía pública sino que se recogerán mediante canalización adecuada al propio desagüe del inmueble. El saliente máximo de las marquesinas , toldos y vuelos será de 3 m. y, en todo caso, no sobrepasarán la línea situada a 0,50 m. del bordillo de la acera ni a 1/10 del ancho de la calle donde se ubique el local. ARTICULO 21.- CORNISAS Y CUBIERTAS. Se ajustarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares de Zona de esta modificación y en las Ordenanzas del Plan General con carácter subsidiario. Aleros: La cara inferior del alero, por su importancia visual, será tratada con especial cuidado. La solución adoptada tendrá un sentido constructivo. El vuelo de los aleros podrá superar en 0,20 m. el vuelo máximo permitido para balcones, miradores y cuerpos cerrados. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo - cubierta, preferentemente en la forma de ventanas (tipo velux), y singularmente con miradores de cubierta. 1.-Los miradores de cubierta que se proyecten 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 trescientos (300) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales. b) El mirador podrá elevarse en todos los puntos hasta una altura de hasta ciento ochenta (180) centímetros por encima de la altura de fachada. c) La separación entre miradores será al menos vez y media la anchura del mayor de ellos, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. d) La separación entre el mirador extremo y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros. e) El plano vertical del frente del mirador se deberá situar en el mismo plano de la fachada y como continuación de esta, provocando la interrupción del alero. f) Dado el carácter

especial de estos elementos, se permite para ellos cualquier solución de cubierta, siempre que quede comprendida dentro del volumen máximo definido por los apartados a) y b). Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán que se hace un uso prudente de este elemento y que se usa siempre como un elemento singular.

2.- Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición: a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros. b) se situarán 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 y con 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 del color del material de cubierta admitido.

ARTICULO 22.- RETRANQUEOS Se permiten retranqueos en planta baja o en plantas elevadas manteniendo una distancia mayor de 100 cm desde el retranqueo hasta la medianería más cercana

ARTICULO 23.- CERRAMIENTOS DE PARCELA El vallado de las parcelas se realizará en consonancia con la arquitectura y será objeto de posterior estudio en los proyectos de edificación. El cerramiento consistirá únicamente en una diferenciación entre espacio público y privado, no se tratará nunca de una barrera ni física ni visual y por tanto los cerramientos no superarán en ningún caso una altura máxima de 1,00 metro. (Ni aunque se trate de elementos vegetales).

ARTICULO 24.- CONDICIONES GENERALES DE USO: En las parcelas residenciales: teniendo en cuenta las pendientes naturales del terreno se permite el uso de vivienda en plantas cuya cota no esté en todas sus fachadas por encima de la rasante del terreno. Podrán situarse viviendas en plantas bajas, de piso y bajo cubierta. Para el resto de los usos se atenderá a lo dispuesto en las NNSS. Para el resto de las parcelas, los usos permitidos, prohibidos y característicos serán los que para cada zona se regulan en estas Ordenanzas .

ARTICULO 25. ELEMENTOS EXTERIORES AL VOLUMEN CONTENEDOR Se prohíbe taxativamente todo elemento fijo, tales como cerramientos de terrazas y porches, añadidos al edificio que difieran de los previstos por el proyecto de ejecución para el cual se otorgó la licencia. En caso de incumplimiento se podrán demoler estos elementos.

ARTICULO 26. SERVIDUMBRE DE ACCESO RODADO. En todos los casos en los que exista un garaje privado, ya sea colectivo o el de una vivienda unifamiliar, se dará por impuesta una servidumbre de acceso rodado sobre el espacio público desde el que se realiza el acceso. Sabiñanigo, 4 de junio de 2003.- El alcalde, Carlos Iglesias Estaún.