

MODIFICACION PUNTUAL Nº 18
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE SALLENT DE GÁLLEGO (Huesca)

ACTUALIZACION Y REFUNDIDO
En lo relativo al ámbito de
TRAMACASTILLA DE TENA
(LIBRO VIII)

Promueve: ENTIDAD LOCAL MENOR DE TRAMACASTILLA DE TENA

Edición 30-Diciembre-2021

0. MODIFICACION 18 DEL PGOU DE SALLENT DE GALLEGO

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Sallent de Gállego, en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2018, aprobó inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego nº 17, consistente en la "ACTUALIZACION Y REFUNDIDO, en lo relativo al ámbito de TRAMACASTILLA DE TENA (Libro VIII)", de abril 2018, promovida por la Entidad Local Menor de Tramacastilla de Tena (el presente documento, en su edición anterior).

Mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca el 28 de junio de 2018 se expuso el documento al público a efectos de reclamaciones por plazo de un mes.

Durante este periodo el Ayuntamiento recibió comunicaciones y consultas que por parte de la Entidad Local Menor (ELM) se consideraron merecedoras de una adopción de criterios en asuntos nuevos no tratados suficientemente en las normas, así como la revisión de algunos de los artículos, con la idea de determinar algunas indefiniciones y precisar otras para finalmente volver a exponer el documento actualizado al público.

La ELM y el Municipio reevaluaron que el procedimiento más adecuado y que más garantías aporta es que la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº17 aprobada INICIALMENTE en fecha 27/06/2018 quedase superada por una nueva MODIFICACION PUNTUAL, la Nº 18 que fue aprobada inicialmente por el AYUNTAMIENTO DE SALLENT DE GALLEGO el 28 de febrero de 2019 y tras ser sometida a nueva fase expositiva se remitió al CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA.

La MODIFICACION PUNTUAL Nº 18 atiende a verdaderos criterios de oportunidad técnica y de legalidad. No obstante el Consejo Provincial de Urbanismo (CPU) consideró que debían justificarse mediante técnica jurídico-urbanística algunas de las mejoras y actualizaciones. Entre los objetivos fundamentales de la Modificación Nº 18, con respecto a la anterior modificación 17 (y a las normas vigentes) se encuentran los siguientes:

- Se suprime la posibilidad de edificar sobre viario (artículo 382).
- La superficie mínima de cocinas se establece en 6 m², similar a lo imperante en el resto de Sallent (artículo 366).
- Se proscribire el tendido de redes aéreas de infraestructuras en la zona urbana, por razones de impacto y respeto al paisaje y a la arquitectura del pueblo (artículo 382).
- Se unifican los criterios de vallado de parcelas (no confundir con defensas, barandillas o pasamanos de viarios) dentro de unos márgenes de diseño (artículos 381 y 388.6).
- Se deja a criterio del Ayuntamiento la posibilidad de poder autorizar corredores-pasillos de distribución a viviendas colectivas en casos justificados (artículo 357).
- Se aclara que en Peña Telera el uso artesanal solamente podrá desarrollarse en espacios que constructivamente respeten todas las normas urbanísticas aplicables para edificación, volúmenes y aprovechamiento (es decir, piedra, pizarra, etc..) y solamente si la parcela dispone de vivienda (artículo 388.1). De este modo, a la vez que se facilitan actividades y asentamientos de personas y familias activas en todo el ámbito urbano, se aclara que en esa zona las restricciones son superiores tanto para la actividad como para el formato de la edificación.
- Se determina como parcela mínima en Peña Telera 650 m².

Esta modificación nº 18 mantiene las explicaciones principales de la Memoria de la anterior redacción (Nº17) expositivo-informativa a efectos de facilitar la comprensión de los objetivos urbanísticos globales.

Respecto a la versión inicialmente aprobada por el Ayuntamiento el 28-02-2019, el CPU adicionalmente consideró conveniente mejorar algunas de las prácticas urbanísticas utilizadas y justificar las actualizaciones o subsanaciones de errores y erratas de la normativa vigente que

se realizaban en aquel documento aprobado inicialmente. Entre estas mejoras solicitadas las más importantes son:

Seguir considerando los sectores de suelo urbanizable delimitado terminados, recibidos, gestionados, incluso los edificados en su totalidad como suelo urbanizable con planeamiento recogido, en vez de como suelo urbano con los parámetros de su planeamiento secundario, que es lo que técnicamente son. De paso usar una grafía similar de trama a la vigente.

Justificar el cambio del sector U-F y clasificar los suelos de aparcamiento público y zona deportiva del campo de fútbol

Garantizar que no pudiera incrementarse el número de parcelas en Peña Telera ni siquiera en una o dos como parece que podría llegar a tolerar la redacción aprobada inicialmente.

Además aprovechando la corrección de esos aspectos, se subsanaron erratas diversas y como se indica detalladamente más adelante se afinaron las normas urbanísticas.

Todo ello en su conjunto arroja un planeamiento urbanístico prácticamente igual o muy similar al anteriormente vigente, pero desprovisto de los errores materiales e ineficiencias de aplicación que venían dificultando la gestión urbanística. En lo esencial, no hay reclasificaciones de suelo, ni incrementos de intensidad o densidad, sino que esta especie de documento refundido, actualizado y corregido viene a proporcionar un instrumento más útil para la gestión pública y que aporta más seguridad técnica y jurídica de modo general.

Adicionalmente, esta Modificación nº 18 pasa a contener las determinaciones principales que proponía la Modificación nº 20 que se empezó a tramitar de modo independiente, pero que ha decidido descartarse como modificación individual de planeamiento por simplicidad y economía de gestión y recursos.

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

La regulación urbanística específica de Tramacastilla de Tena proviene de las Normas Subsidiarias (NNSS) de 1998. Aquellas normas se pueden considerar un documento defectuoso en su grafismo e insuficiente en sus determinaciones y normas. En cuanto al grafismo, se realizó sin comprobaciones topográficas suficientes y contiene errores importantes, puramente formales que es preciso corregir por coherencia técnica y coherencia documental. En lo relativo a sus determinaciones, es preciso afinarlas, explicitarlas en algunos matices y complementarlas ligeramente para que resulten útiles en el ejercicio cotidiano de la gestión urbanística, y para aportar seguridad técnica y jurídica a la población.

Así pues, la Entidad Local Menor de Tramacastilla de Tena promueve la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sallent de Gállego, con el fin de actualizar el instrumento urbanístico y simultáneamente englobar bajo una única redacción las numerosas modificaciones y adaptaciones realizadas durante los últimos años. Como actualización comprende la corrección de errores gráfico-topográficos. Así esta Modificación Nº 18 incluye las modificaciones puntuales anteriores del planeamiento de Tramacastilla de Tena, revisadas con criterios actuales municipales cuando ha sido necesario, entre las que se encuentran:

- Modificación puntual NNSS Tramacastilla de Tena, artículo de Normas Urbanísticas nº 16, de 03 junio 2004
- Modificación puntual NNSS Tramacastilla de Tena, artículos de Normas Urbanísticas 18, 39 y 43, de 18 abril 2005
- Modificación artículos 15, 16, 17, 20 de las Normas Urbanísticas; 16 junio 2005
- Supresión de alineación de callejón interior en manzana de barrio Chamediana (Modif nº 4 NNSS, 12 ago 2008)
- Modific. 4 del PGOU de Sallent de Gállego, cambio del sistema de actuación en el ámbito de Peña Telera. 24 mayo 2010
- Modificación nº 8 del PGOU de Tramacastilla relativa al Artículo 358-Uso residencial, por cuestiones de núcleos de viviendas accesibles por cajas de escalera y corredores de distribución. 30 de junio de 2013.
- Modificación aislada nº 10 PGOU Sallent de Gállego sobre la regulación de alturas en el núcleo de Tramacastilla de Tena.
- Estudio de Detalle zona Casa Lavedán (Zona L).

En resumen, el Plan General de Ordenación urbana (PGOU) de Sallent de Gállego en vigor mantuvo sin modificar lo relativo al ámbito de Tramacastilla de Tena, de modo que esta Entidad Local Menor sigue funcionando en la práctica con el contenido de las Normas Subsidiarias de 1998 y las modificaciones puntuales de las mismas. Las Normas Subsidiarias (NNSS) se basaron en planos sin ninguna precisión que contienen errores de bulto al representar la realidad; en algunos puntos la diferencia entre la realidad comprobada y lo reflejado en NNSS puede ser de varios metros. El resultado es que la gestión urbanística se hace actualmente mediante dicha normativa obsoleta (ni siquiera se dispone de la versión digitalizada), poco eficaz, no adaptada a las necesidades locales, que no recoge la evolución sobrevenida y que en esencia genera numerosos problemas y disfunciones.

2. OBJETO

Se redacta la presente Modificación del Texto Refundido del PGOU de Sallent de Gállego que afecta al Libro VIII de las Normas Urbanísticas en el ámbito de Tramacastilla de Tena con el fin de proceder a la actualización-recopilación-refundido de la regulación urbanística, para pasar a

disponer de un documento modernizado y útil, que incorpore y resuelva estos grupos de necesidades:

- a) Refundido de las modificaciones puntuales aprobadas a lo largo de los años
- b) Planos digitales actualizados. Se ha contado con un vuelo moderno para topografía, que con cargo a la ELM se restituyó y se comprobaron en campo innumerables detalles con la participación de al menos 3 equipos profesionales de topógrafos. Particularmente errónea era la configuración de la urbanización Peña Telera en las NNSS y en el documento actual se ha reflejado con absoluta fidelidad técnica a la realidad construida.
- c) Resolución de otros problemas de gestión detectados
- d) Eliminación de lagunas que permiten prácticas indeseadas
- e) Mejora modesta de la estructura urbana en cuanto a movilidad (básicamente pequeños ajustes de alineaciones en general motivadas para conseguir acceso de equipos de emergencias y de circulaciones principales)
- f) Corrección de errores evidentes de grafismo del plano de clasificación y calificación (plano 8.1), y repaso en general de la cartografía urbanística sobre la base de un vuelo reciente y específico, restituido con apoyo topográfico de campo, para poder medir bajo los aleros de los edificios, bajo los árboles y en situaciones donde es imprescindible la toma de datos in situ.

En cuanto a la ordenación actual, se respeta básicamente lo existente. Es de destacar que no aparecen reclasificaciones de suelos ni cambios sustanciales. Es decir, esta Modificación no supone ninguna alteración a la ordenación estructural del vigente PGOU, y no afecta a la clasificación urbanística de los suelos, ni a los sistemas generales previstos (aunque el campo de fútbol y el aparcamiento se califican como sistema general pero no estrictamente estructurantes), ni a los usos determinados. Por tanto, esta modificación es un perfeccionamiento de la generalidad del instrumento urbanístico en base a un repaso sin modificaciones de calado, determinando interpretaciones, eliminando erratas e inconsistencias e incluso algún elemento superfluo, incorporando los criterios actuales y modernos de normas y de objetivos municipales para el futuro, proporcionar seguridad técnica y jurídica y en esencia facilitar la gestión y proporcionar agilidad a las iniciativas que surgen en el núcleo. Modificar aunque sea puntualmente un planeamiento general supone un esfuerzo administrativo y técnico de primer nivel, debido a los procesos implicados, de ahí que tras haber acumulado muchos cambios a lo largo de 23 años, más muchas incidencias de gestión y ser conscientes de las deficiencias de redacción diseminadas por el documento, el Ayuntamiento haya procedido a un perfeccionamiento de diversos artículos, mediante cambios que son todos de carácter mínimo o insignificantes en contenido respecto a lo que estaba en vigor.

Se incorpora como planeamiento recogido los desarrollos completados durante los últimos años, que han pasado a conformar una realidad urbana tanto a nivel de urbanización como en general a nivel de edificación. El Ayuntamiento aporta al expediente unos certificados justificativos de que se han completado dichos desarrollos de los suelos urbanizables delimitados (U-A, U-C, U-D, U-E) y por tanto los suelos son plenamente urbanos, aunque toda su regulación descansa en sus expedientes históricos. Los sectores se urbanizaron y se edificaron; en algunos no queda un solo solar vacante (U-A, U-C, U-E); en otro (U-D) hay licencia de obras para la totalidad de los solares habiéndose construido dos tercios de las edificaciones posibles. En todos el Ayuntamiento recibió las calles, equipamientos y zonas libres, los mantiene y proporciona los servicios de alumbrado público, saneamiento de aguas residuales y abastecimiento de agua para consumo.

En lo referente a las Normas Urbanísticas, se matiza todo aquello que a lo largo de la gestión de las últimas décadas se ha detectado que debe ser mejorado, determinado o adaptado, aunque se mantiene la estructura y composición principal del articulado, así como muchos de sus parámetros básicos.

Todo esto anterior justifica suficientemente el afinamiento de las Normas Urbanísticas que se ha emprendido.

3. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

La modificación se promueve por la Entidad Local Menor (ELM) de Tramacastilla de Tena, redactando el presente documento Juan Ros, Ingeniero de Caminos urbanista, Juan Ros-G, arquitecto, y la colaboración de Pablo Pisa, Abogado urbanista.

4. JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

En el apartado anterior aparecen las bases de la justificación, necesidad y conveniencia de la presente modificación del PGOU, que se concreta a continuación.

4.1. Necesidad y conveniencia. Elementos objetivos

La experiencia de convivir todos estos años con las actuales Normas, en muchos aspectos insuficientemente definidas o determinadas, ha derivado en algunos casos, pocos pero notables, de construcciones y prácticas urbanísticas indeseables para Tramacastilla, por impropias y en cierto modo abusivas de los objetivos perseguidos con el planeamiento, ya que han resultado edificios de numerosas plantas y pisos y alturas reales excesivas, tipologías constructivas degradantes ambiental y paisajísticamente, técnicamente malas o deficientes, o poco sostenibles para el sistema público.

Por ello se ha juzgado imprescindible, sin modificar en general la estructura del suelo, afinar puntualmente alguna alineación buscando la accesibilidad y movilidad, y perfeccionar las normas reguladoras para que en todo caso y circunstancia se produzca un normal diseño y ejecución de la edificación y la construcción, compatible con los objetivos de armonización paisajística y urbanística de Tramacastilla de Tena.

Además la presente regulación detallada (en particular afinando las Normas Urbanísticas de forma mínima), redactada en línea con otras normativas locales de territorios próximos, creará un marco jurídico-urbanístico más seguro y determinado lo que favorecerá todo el proceso de desarrollo del suelo, desde las transacciones de propiedad hasta el diseño y construcción de las unidades residenciales, de urbanización e incluso de obras ordinarias.

En muchos Estudios de Detalle recibidos se observa una presión desmedida para 'agotar' la edificabilidad nominal de los solares. Ello arroja habitualmente propuestas de volúmenes, composiciones y distribuciones que suponen espacios de baja calidad, al límite en lo regulado en ocasiones y por encima de lo considerado límite en aspectos no estrictamente regulados, de modo que Tramacastilla tiene ya numerosos ejemplos de rotura del paisaje, de abuso de los parámetros urbanísticos, de degradación la armonía urbana que se perseguía y por ende del único valor autóctono que hay junto con el suelo no urbanizable, y que ambos representan la única riqueza cierta futura.

Esta actualización de normas insiste en el importante criterio de destacar que el máximo aprovechamiento lucrativo real de un solar no deriva única y automáticamente de la cifra de edificabilidad de tal modo que superficie de solar multiplicada por la edificabilidad sea igual a capacidad residencial, sino que la máxima edificabilidad agotable es la resultante de aplicar coordinadamente todas las limitaciones de forma claramente predefinida, lo cual en ciertos casos impide alcanzar los valores teóricos máximos obtenidos de multiplicar la superficie del solar por un coeficiente.

Así mismo, en el Núcleo de Tramacastilla la deficiencia más característica es la movilidad, debido en parte a la estructura del casco antiguo, pero también por una acusada insuficiencia de espacio de paso o cruce de vehículos en algunos tramos viarios. En general, se ha renunciado a las aceras en casi todo el casco urbano antiguo y otras zonas y aun así la accesibilidad rodada, especialmente para vehículos de servicio y emergencias, es limitada y en

algunos casos imposible. Esta Modificación incide en algunos puntos mejorando estas alineaciones tras un repaso de las circunstancias realizado por todo el pueblo.

4.2. Efectos sobre el territorio. Casos que se quieren evitar

En las siguientes imágenes se observan ejemplos de casos reales experimentados en Tramacastilla y cuya repetición se quiere evitar:



-foto 1-



-foto 2-

Estos bloques (fotos 1 y 2) suponen una densidad y un aprovechamiento excesivos, y alteran la composición urbana, paisajística y territorial, que es considerada un valor intrínseco del núcleo, fuente de atractivo y generador de riqueza sostenible futura si se sabe preservar y promover equilibradamente. Se ven hasta cinco plantas cuando deberían ser planta baja, más planta primera más aprovechamiento bajo cubierta. Se quiere dejar resuelto esto mediante la regulación detallada de la interpretación de las alturas.

Muros no estructurales (foto 3), de gran altura, que generan grandes barreras físicas e impactos visuales negativos. En este caso los movimientos por deformación del muro afectan a la calle que está a cota superior, que experimenta roturas intensas.

Se trata esta casuística con ordenanzas específicas de tipo paisajístico-ambiental.



-foto 3-

Este callejón (foto 4) se computó como cesión de 'Zona verde' pública: en la práctica es un fondo de saco con nula función pública, de difícil mantenimiento y se organiza mediante balcón y pasarelas privadas de distribución de accesos para ahorrar el volumen de las cajas de escalera y destinarlo a más espacio habitacional, importando un modelo playero de baja calidad que se quiere evitar.



-foto 4-

Obras de gran impacto visual (foto 5). Superficie grande, blanca y reflexiva de luz, apreciable a gran distancia desde otros subvalles, por falta de inversión en los acabados exigibles. En estas Normas se regula el acabado de todo tipo de obras accesorias a la edificación y urbanización.



-foto 5-

Se proscriben este tipo de construcciones, que buscan el máximo aprovechamiento y mínimo coste sin asimilar la construcción y volúmenes a un estilo aproximadamente tradicional.

Se parte del concepto de que el pueblo desea incrementar el valor ambiental de la zona urbana como vía de generar valor autóctono y sostenible a largo plazo.



-foto 6-

En los últimos años Tramacastilla ha sufrido varios incendios de edificios, algunos con resultado de siniestro total. En varios casos los bomberos no han podido acceder al entorno siniestrado por la geometría de los viales y de los edificios; en otros tuvieron que demoler aleros o esquinas ante la imperiosa necesidad de combatir el incendio y evitar su propagación por el pueblo. Con estas Normas se mejoran algunas alineaciones por éste y otros motivos de movilidad de interés general.



-foto 7-

Aquí se ve uno de esos incendios (foto 8) y el angostamiento del vial que impidió el paso de los bomberos. El edificio siniestrado, el del centro de la imagen nº 9 de la derecha.



-foto 8-



-foto 9-



-foto 10-



-foto 11-

En este punto de la foto 10 hay prevista una gran densidad de apartamentos y sin embargo existen varios estrechamientos que dificultan la movilidad en general y en particular la labor de los servicios de emergencia, como los de extinción. A lo largo de todo el casco se han regularizado algunos puntos de este tipo. También se ha propuesto a nivel de ordenanza específica de Tramacastilla de Tena las condiciones de accesibilidad para bomberos en las nuevas promociones, en línea con el Código Técnico de Edificación, ligeramente adaptado a las peculiaridades locales.

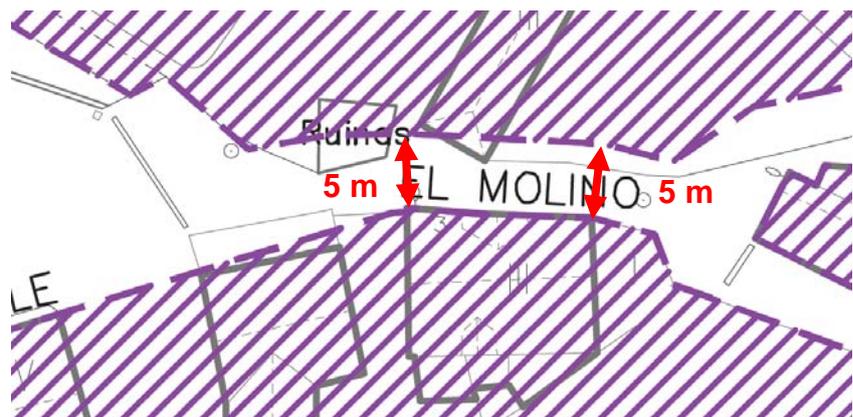
5. ALINEACIONES POR LA MOVILIDAD

En general se ha buscado resolver puntos y esquinas puntuales de modo que se tienda a disponer de unos 5 m de paso libre donde la densidad de edificación es alta, y las posibilidades del planeamiento lo permiten, aunque también se resuelven ciertas zonas puntuales con los criterios técnicos que correspondan debido a objetivos de cruce, aparcamiento local u otros. A continuación se describen algunas más importantes. Estas regularizaciones no afectan a la edificabilidad de los solares actuales. Quedan definidas geométricamente en el plano de calificación y clasificación. No obstante, se exponen aquí sus dimensiones principales.

5.1. Calle el Molino

Corresponde a la zona de la fuente del Molino. Se han retocado las alineaciones para mantener en todo momento al menos 5 m libres de paso entre líneas de solares.

De este modo se considera que los vehículos de emergencias podrán atender relativamente bien esta zona donde es posible desarrollar grupos de apartamentos.



5.2. Calle principal de entrada al pueblo

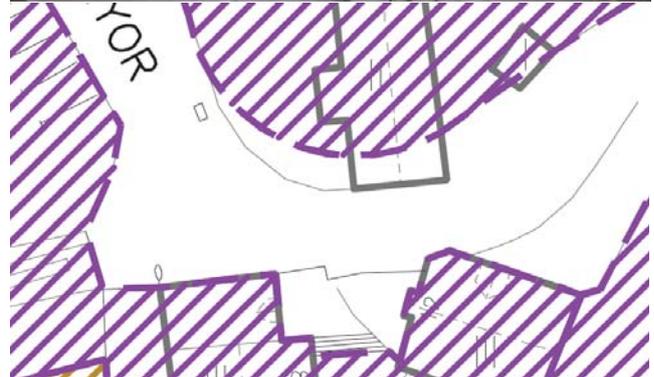
A la entrada al casco urbano desde hace muchos años ha habido un estrechamiento peligroso, para peatones (no hay aceras) y vehículos (no hay anchura, es curva cerrada y la visibilidad es nula por lo que se hace descansar en un espejo).

Esta situación se ha resuelto recortando una esquina ya demolida como se ve en la imagen (las vallas indican la esquina de edificio demolido, con el ensanchamiento correspondiente de la calle de entrada al pueblo).

Hasta Diciembre de 2017 existía un edificio que impedía el ensanchamiento de este punto crítico. El edificio se ha demolido y la entrada al pueblo se ensancha en este punto según la geometría materializada.

Este croquis muestra el edificio previo y la nueva alineación en fase de materialización.

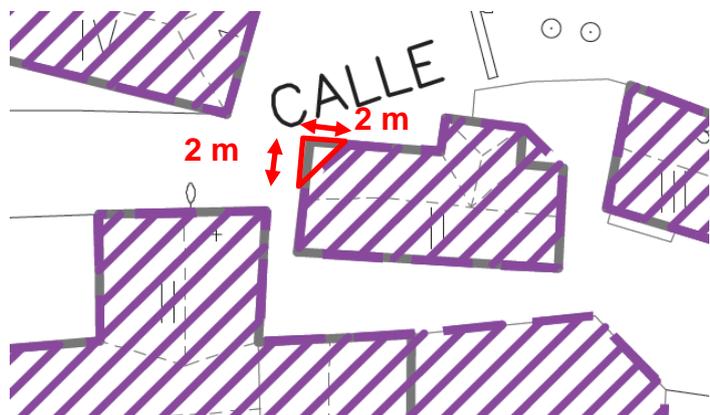
En el momento presente, el acceso es mucho más seguro y capaz.



5.3. Zona de acceso a la iglesia

Corresponde a la zona de la foto 9. Por ahí no caben vehículos grandes ni los bomberos y en uno de los incendios recientes esto causó dificultades muy graves.

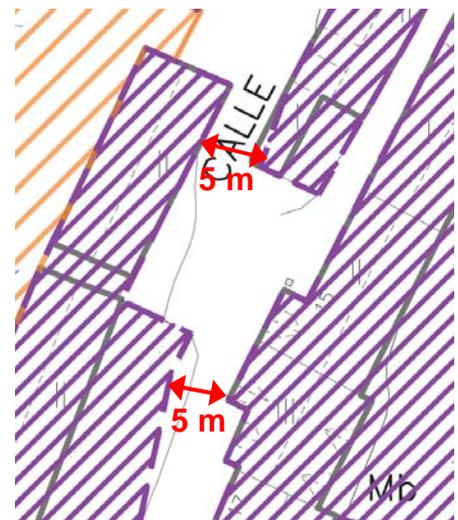
En este extracto de las nuevas alineaciones se observa la regularización aplicada que básicamente consiste en anular la esquina que impide el paso, y compensarla con un recoveco de otra parte de espacio público que no cumple ninguna función importante (la esquina opuesta).



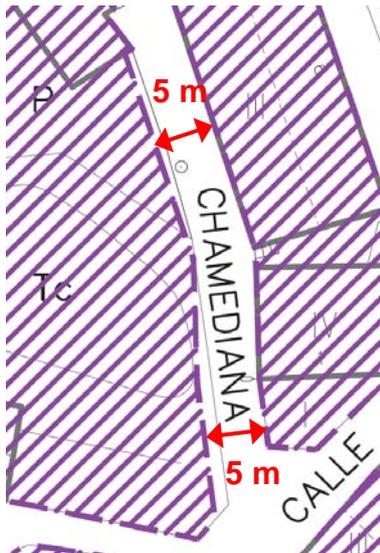
5.4. Angostura en calle Betato

Corresponde a la zona de la foto 9. Por ahí no caben vehículos grandes ni los bomberos, y siguiendo los criterios de intentar lograr unos 5 m de anchura libre, se regularizan las alineaciones.

Ahora hay problemas de visibilidad, de cruce e incluso de paso por la falta de espacio, en este caso debido a la esquina que se regulará.



5.5. Calle Chamediana

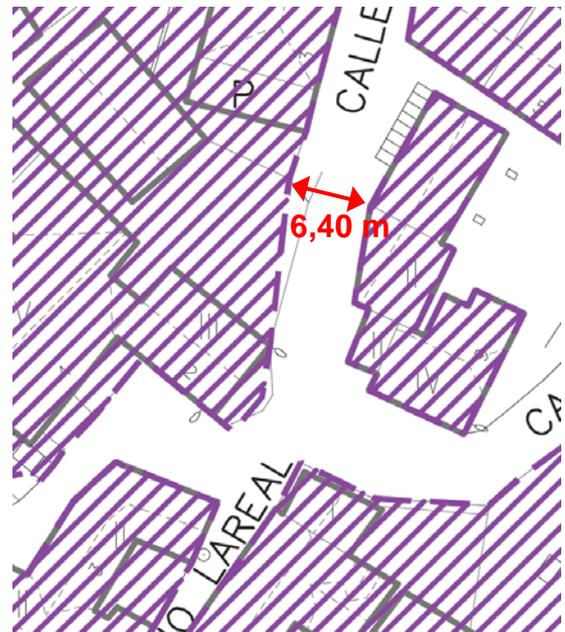


En esta calle se ha planteado mantener anchuras libres de 5 m desde las fachadas de los edificios situados al Este, que están contruidos y son recientes.

5.6. Calle Navero

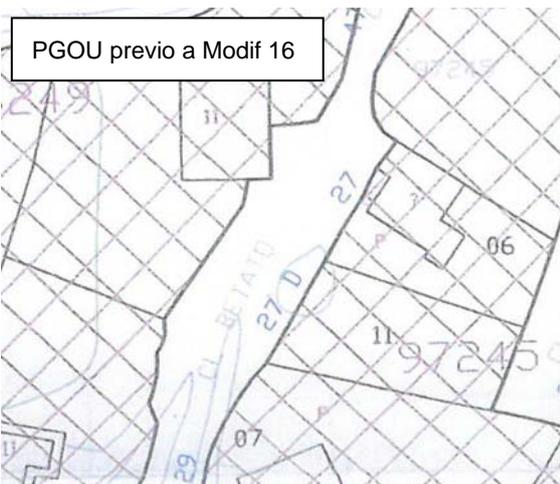
Esta es la calle principal y eje urbano, que no cuenta con aceras (porque no caben), tiene una gran pendiente y no admite el cruce de dos vehículos en casi ningún tramo de todo su desarrollo. Además existe la curva que se ve, en su extremo sur, con visibilidad nula, donde un espejo coadyuva a la seguridad.

Se regulariza con la alineación indicada, que proporciona un pequeño margen adicional de reacción ante vehículos que se encuentran inopinadamente en este punto.



5.7. Cruce y aparcamiento en Peña Telera

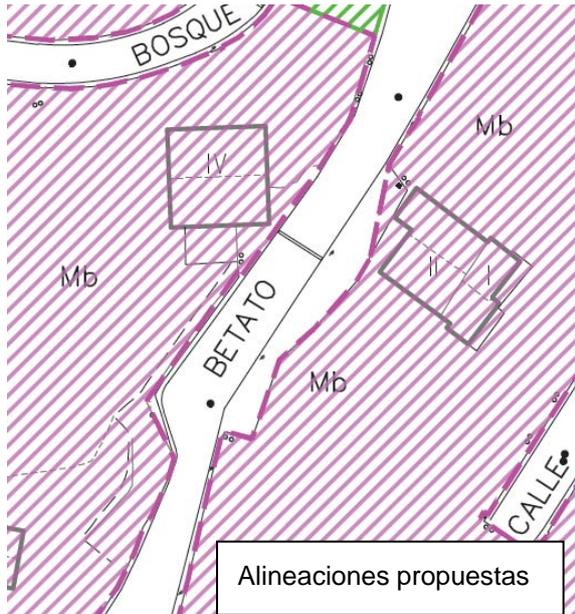
Este caso reviste la particularidad de que las alineaciones estaban correctamente definidas en el PGOU de Sallent hasta finales de 2017. Concretamente el PGOU contenía estas determinaciones en un tramo de la Calle Betato (zona Peña Telera):



La calle pública Betato tenía un ensanchamiento técnico en un pequeño tramo, con una función relevante para la movilidad normal y de emergencias.

Este extracto del PGOU muestra el ensanchamiento de la calle (denominada Betato), donde indica "27" y "27D" destinado a aparcamiento y cruce de vehículos de todo tipo, en particular un tren turístico y las máquinas

quitanieves en condiciones normales, y a los bomberos en situaciones excepcionales.



Hace unos 3 años el edificio de la parte inferior (número "29" de la calle), fue pasto de las llamas, y se encuentra en ruina total, pendiente de demolición.

A su vez, esta imagen refleja la presente redacción del Plan General, en elaboración desde hace varios años.

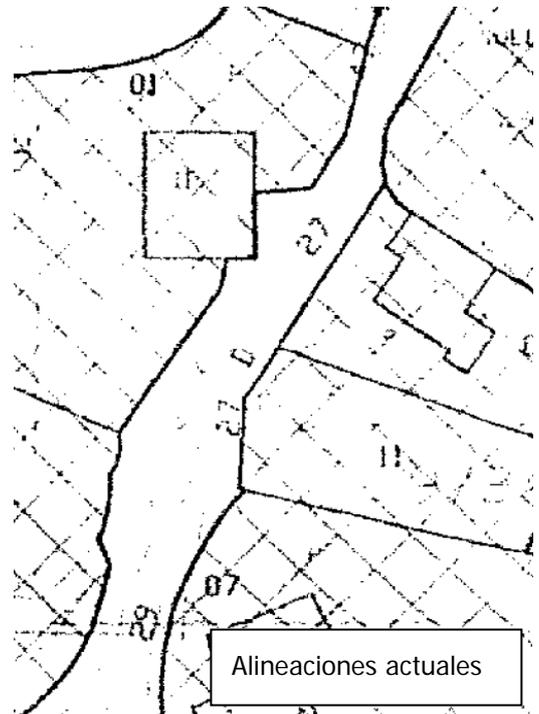
1º) Básicamente concuerda con el PGOU de Sallent previo a la modificación puntual nº 16, de Diciembre de 2017.

2º). Es algo más precisa, como fiel reflejo del plano de final de obra de la reurbanización de la zona de Peña Telera, llevada a cabo en 2011.

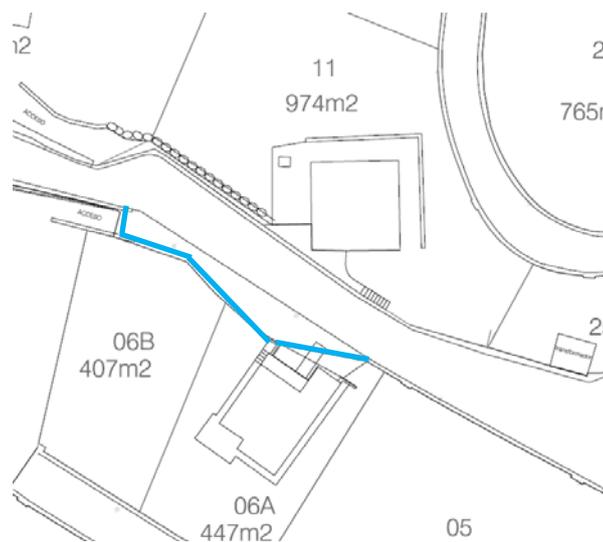
Este ensanchamiento de la calle pública local en esa zona funciona en la práctica como un sistema general de comunicaciones (porque es la única comunicación con Piedrafita de Jaca) aunque no tenga dicha calificación. La configuración viaria que se recupera con la presente modificación de PGOU responde técnicamente al interés general local. La alineación vuelve a quedar prácticamente como estaba antes de la modificación nº 16, y se recupera la funcionalidad pública del tramo, como viario con funciones especiales, dado que así se concibió y ese interés público permanece inalterado.

La alineación actual, generada por la modificación 16 del PGOU es la de la imagen adjunta:

En la presente modificación se tienen en cuenta aspectos no tenidos en cuenta en la Modificación 16. Entre ellos destaca que ese ensanchamiento localizado es un aparcamiento público que forma parte esencial y funcional de la movilidad de la zona.



Con la presente modificación, la alineación en ese tramo queda como muestra el siguiente croquis (derivado del plano de final de obra de urbanización de la zona):



Plano correspondiente al fin de obra de la urbanización.
Se resaltan los límites públicos de la calle en el lado de la parcela 6.

Con ello se tiene en cuenta la funcionalidad del espacio público en esa zona desde su primera urbanización, alrededor de 1971, cuando era un camino público y en particular desde su reurbanización definitiva, de 2011, momento desde el cual el ensanchamiento se construyó como aparcamiento público.

Las principales justificaciones para eliminar ese espacio público viario durante la modificación 16 del Plan General fueron:

d) Justificación de su necesidad o conveniencia

La realidad física del entorno de la urbanización está conformada mediante estrechas aceras de 45-50 cm situadas a ambos lados del carril de tráfico rodado de aproximadamente 6 metros. Estas aceras están ejecutadas limitando con los linderos a viales de las parcelas. Justamente en la zona de acceso a las parcelas afectadas por el documento, la zona pavimentada tiene una dimensión variable, llegando hasta los 4,21 m en algún punto de la parcela 6ª y los 3,49 m en la 6B, mientras que en la siguiente parcela (nº7) la dimensión de la acera recupera los 45-50 cm de todo el entorno de la urbanización.

La configuración del vial prevista en el planeamiento de 1998 resulta suficiente para dar servicio al tráfico rodado y peatonal.

La modificación de la actual alineación no afecta a la ordenación general del núcleo de Tramacastilla de Tena.

La actual alineación no se halla justificada en la documentación del PGOU.

e) efectos de la modificación sobre el territorio

...en cuanto a los efectos de la misma [ajuste de alineación] cabe apreciar lo siguiente:

- *La modificación no afecta a la sección de calzada. En cuanto a la acera, en el resto de la Calle Betato su anchura oscila entre los 45 y 50 cm de anchura, salvo en el frente de estas dos parcelas.*
- *Con la modificación propuesta la vivienda construida sobre la parcela denominada 6A quedará ajustada a la ordenanza que le es de aplicación en lo que respecta a los retranqueos obligatorios de tres metros establecidos en la*

misma para la edificación, evitando la situación de fuera de ordenación en la que actualmente se encuentra.

LA REALIDAD URBANIZADA. CRITERIOS OBJETIVOS. NO HAY ACERAS EN LA URBANIZACIÓN PEÑA TELERA

La urbanización Peña Telera, donde se encuentra el tramo de calle en cuestión, NO cuenta con aceras. Las calles son peatonales (compatibles con acceso rodado calmado). La urbanización está declarada y señalada prominentemente como peatonal. La velocidad máxima, adecuadamente indicada con señales es 5 km/h. Hay potentes disuasores físicos de velocidad.



Calle central denominada Betato. Toda la urbanización es peatonal y así está concebida y diseñada.

El proyecto de urbanización que lo urbanizó determina que no hay aceras. Texto del proyecto de urbanización que se ejecutó:

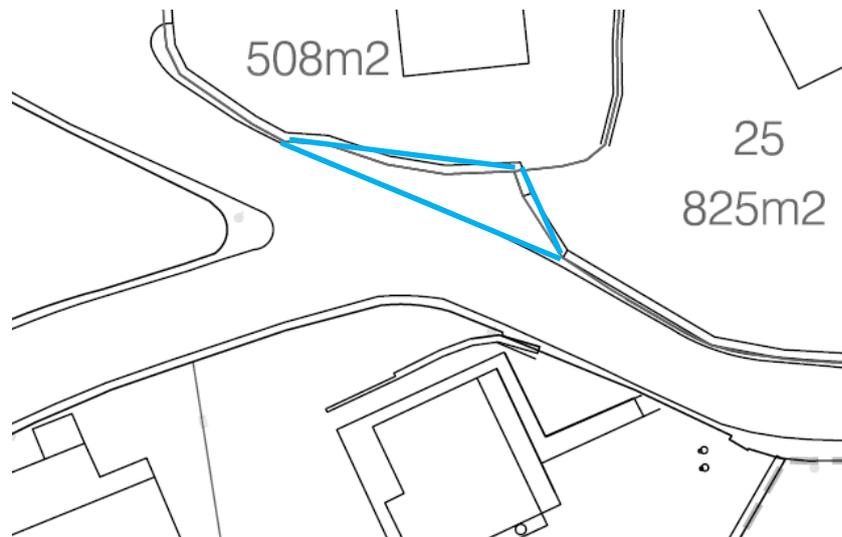
La sección tipo que se va a implantar en los viales....está constituida por:

- *Encintados laterales de protección de 0,5 m a cada lado. Constan de un bordillo de piedra, y el resto hormigón negro a modo de pavimento. En estos encintados se ubicarán las farolas. **No se consideran aceras propiamente dichas.** Sirven como protección de los pavimentos frente al terreno circundante, actúan de delimitadores, encauzan las aguas de escorrentía, guían el trabajo del quitanieves y confinan los pavimentos destinados al tráfico.*
- *Franja central de unos 4-5 m. Se pavimentará con aglomerado asfáltico sobre base de zahorras. Hace la función de calzada aunque **la preferencia es del peatón no habiendo zonas diferenciadas para vehículos y peatones.***

En ningún plano del proyecto de urbanización se grafían aceras, ni en ninguna especificación técnica o prescripción. La modificación 16 se fundamentó por encima de todo en que la supuesta "acera" se ensancha arbitrariamente frente a la parcela 6, y propone reducirla a los exiguos 50 cm del resto de "aceras".

NO HAY TRATO EXCEPCIONAL EN LA ANCHURA DE LA BANDA CONFUNDIDA POR ACERA

Adicionalmente, la modificación número 16 se apoya en que las "aceras" tienen 45 á 50 cm de anchura. Sin embargo hay otras zonas en la misma calle donde esas bandas de protección tienen anchuras de 2, 3 m y 4 m puntualmente. En cada caso cumplen una función determinada: ajardinamiento, regularización de alineación, etcétera, dado que en esta urbanización se realizó una intervención minuciosa y de detalle en cada pequeño espacio.



Este es otro ensanchamiento de "acera" en la misma calle Betato. Cerca de la parcela 6 en cuestión.

Lo que la modificación 16 denomina '*acera sorprendentemente ancha frente a la parcela 6'* fue urbanizada por las obras de urbanización como un aparcamiento público segregado del viario rodado. Incluso se colocó un cartel indicando que era un aparcamiento solamente para los residentes.

El cartel era de diseño cuidado, como se puede observar en las imágenes.

Imagen: Cartel especial e integrado paisajísticamente "PROHIBIDO APARCAR, EXCEPTO RESIDENTES", que se colocó durante la urbanización en el aparcamiento público.



En invierno, la necesidad de ese aparcamiento para los residentes es más necesaria todavía porque de lo contrario se cercena el paso para el resto.

Ese aparcamiento segregado tiene bordillo alto para proteger los coches aparcados de los residentes del tráfico más intenso de ese tramo de calle, que es el del tren turístico así como otra maquinaria. También guía el trabajo de la quitanieves.



Ese tramo de calle está concebido para funcionar así:

- A. Una calzada mixta para peatones+vehículos y justa de sección (no sobra) para que se crucen el tren turístico y el resto de coches de los propietarios de la zona o aquellos que van a Piedrafita de Jaca, ya que ésta es la única arteria de comunicación entre ambos pueblos. Es el único tramo de toda la urbanización donde físicamente se puede producir dicho cruce. En el resto es físicamente imposible. También para cruce de vehículos de emergencias (bomberos, quitanieves).

Estos coches, de los residentes, deberían estar en el aparcamiento público de la derecha, de modo que este tramo de calle Betato se destinase al cruce del tren turístico y servicios públicos con el tráfico del resto de propietarios que indefectiblemente debe pasar por este punto dado que el resto de calles son de un solo sentido de circulación. Tras urbanizar en 2011 estos coches estacionaban en el aparcamiento público de la derecha.



B. Aparcamiento de residentes sobreelevado, por protección y segregación.

La eliminación del aparcamiento deteriora la funcionalidad de ese tramo concreto, uno de los pocos que cuenta con la posibilidad física de servir a la movilidad.

PARA LOGRAR LA SECCIÓN DE CALLE SE USARON TERRENOS DE CAMINO PÚBLICO

Esa zona ocupada como vial ha sido históricamente camino de paso público, según testimonios recogidos durante el proceso de años que condujo a la urbanización. Incluso se reparaba constantemente por el Ayuntamiento pues estaba frecuentemente llena de baches y charcos profundos semipermanentes.

En el Plan General previo a la modificación aislada 16, esa zona era vial público. El proyecto de urbanización, cuyas obras finalizaron en 2011 intervino sobre ella, como en todos los recodos y recovecos del entorno, con el fin de resolver las dificultades viarias y constructivas puntuales y proporcionar el mejor resultado técnico posible.

Dice el proyecto de urbanización:

*"En el tramo principal del camino, el Camino del Betato, que sirve de paso para ir a Piedrafita de Jaca, núcleo urbano próximo a Tramacastilla de Tena, se prevé que el camino pueda soportar vehículos ligeros en los dos sentidos, aunque sea cruzándose lentamente, con precaución y **haciendo uso de los pequeños ensanchamientos localizados que hay**. En el vial occidental del bosque, la circulación de vehículos de acceso a las parcelas se producirá en un **solo sentido de circulación**".*

*".. y pavimentar la **geometría actual en el Camino del Betato, ya que es altamente irregular**".*



El Catastro (imagen adjunta) igualmente tuvo toda la anchura de la calle como pública, en línea con lo determinado por el Plan General.

LA CUESTION VIARIA DESVINCULADA DE LOS RETRANQUEOS

La Modificación Aislada 16 también se fundamentó en conseguir que la finca colindante cumpliera los retranqueos a las alineaciones. Este argumento no es aplicable pues la casa se construyó en los años 70, lindando con la calle, lo mismo que la casa que tiene enfrente, que

es de la misma época, ambas con retranqueo cero, mientras que la normativa que exige ese retranqueo de 3 m se redactó en 1998 y solamente es aplicable a obras de nueva construcción. Lógicamente, en esta urbanización donde ahora es obligatorio el retranqueo de 3 m hay varias casas de fecha anterior que no lo cumplen.

LAS CALLES ACTUALES NO SON REFLEJO DE LAS NORMAS DE 1998

Las Normas Subsidiarias (NNSS) de Tramacastilla de Tena de 1998 preveían en esta urbanización calles de ancho aproximadamente constante de 8 m. Eso suponía un impacto inasumible de alteración del medio natural, el aspecto más singular de esta zona pues hubiera exigido una intervención que hubiese eliminado mucha vegetación valiosa y hubiera obligado a realizar unos desmontes, taludes y muros desproporcionados e impactantes, así como recortar todas las fincas sin excepción. En esas condiciones se dedujo que su ejecución era inviable. Los propietarios accedieron a urbanizar a su costa la zona tras acordar con la ELM que:

- I. Se urbanizaría con gran respeto a lo existente, y con la intervención menor funcionalmente posible. En este sentido las calles se construirían con arreglo a un proyecto de urbanización especial.
- II. Una vez urbanizada la zona, la ELM promovería una modificación de PGOU que recogiese-consolidase lo construido y estableciese como públicos los espacios viarios transformados y como privadas las fincas resultantes.

Los propietarios, a su exclusiva costa, urbanizaron la zona y cedieron a la Entidad Local Menor los viarios urbanizados. La presente formulación de actualización de PGOU respeta el programa convenido.

La modificación 16 del PGOU que alteró lo anterior emplea como fundamentación y referencia las Normas Subsidiarias de 1998, a pesar de que no se han ejecutado, ni se van a ejecutar en ese sentido en ningún punto o tramo de todo Peña Telera, y a pesar de que el PGOU previo a la modificación 16 sí considera público el espacio viario que la presente Modificación restituye a la red pública viaria.

Las calles actuales en este entorno son el resultado del acuerdo de los particulares y la aprobación del Ayuntamiento (Entidad Local Menor). De la mayoría de las parcelas privadas originales se han ocupado espacios para construir las calles. Antes de las calles actuales había una especie de caminos con anchuras que en algunos casos apenas llegaban a 3 m. Hay varias parcelas que han cedido entre 70 m² y 90 m² cada una para conseguir las nuevas calles que se han construido para uso de todos. La mayoría de parcelas ha cedido menos. Sin las cesiones de esos propietarios hoy no habría la urbanización actual. Las calles resultantes tienen ancho variable, comprendido entre 4-6-8 m, según tramos, en función de las necesidades en cada caso. Son calles plenamente válidas que todo el público usa en condiciones aceptables.

La Modificación Aislada 16 basó el derecho a eliminar el aparcamiento público en que esa zona era un ensanchamiento excepcional y una contribución excesiva al viario público. El ensanchamiento no ha sido excepcional, era pre-existente como camino y en cuanto a los metros cuadrados que implica son menores que los regularizados en otras zonas.

RESUMEN DE LA PRESENTE ACTUALIZACION DEL PGOU EN ESTE TRAMO VIARIO

La presente Modificación Nº 18 tiene en consideración aspectos relevantes en orden a MOVILIDAD que en este momento deben considerarse, por resultar ÚTILES y PERTINENTES, en tanto en cuanto esta nueva alineación viene a suplir las carencias detectadas en relación a la cuestión, en concreto relativas a MOVILIDAD y NECESIDAD DE APARCAMIENTO.

6. PARCELA MINIMA EN PEÑA TELERA

La concreción de PARCELA MÍNIMA se hace necesaria para poder interpretar y hacer operativo el concepto de parcelas no segregables en otras menores que se recogió en la normativa de PEÑA TELERA. En Peña Telera se estableció que el número de parcelas no podía crecer en base a dividir las parcelas existentes en muchas más pequeñas porque de las 27 unidades actuales se podría llegar teóricamente a unas 60 o 70 a base de promover pequeños adosados al estilo de otras partes del Valle y ése no es el carácter originario de esta zona urbana. El carácter originario que se quiere conservar es de parcelas amplias y casas exentas. A pesar de ello ha existido presión de unos pocos propietarios para subdividir en mini-parcelas.

Las parcelas tienen superficies muy distintas y descompensadas. Las tres más pequeñas tienen superficies de 443 m², 531 m² y 662 m². En sentido contrario hay una desproporcionadamente grande de 2.337 m². En la presente actualización del PGOU no se quiere alterar la prohibición de subdividir una finca en dos o más de menor tamaño, pero sí se quiere aclarar que se pueden reordenar las fincas siempre que no aparezca ninguna parcela adicional a las 27 actuales ni que ninguna parcela resultante tenga menos de 650 m². Ello por ejemplo podrá permitir que dos parcelas colindantes, una de 1.200 m² y otra de 800 m² se reordenen en un mismo acto de escrituración en esas mismas parcelas con superficies distintas, por ejemplo de 1.000 m² y 1.000 m², si la primera finca desagrega 200 m² que son agregados a la segunda; pero no se podrían generar tres parcelas de $2000/3 = 667$ m², aunque fuesen mayores de 650 m², porque saldrían tres parcelas en vez de dos. Este tipo de operaciones de transferencia de parte de superficie de una parcela a otra colindante, sin incrementar el número de parcelas, ni bajar ninguna de 650 m² ya se han producido estos años en Peña Telera y se trata de aclarar los límites de su aplicabilidad.

El tamaño que debía tener esa parcela mínima en Peña Telera ha sido objeto de debate durante años, y el Ayuntamiento ha considerado que conviene adoptar 650 m² como valor métrico, que es una superficie equilibrada que permite equiparar valores en el territorio y a la vez mantener la singularidad de parcelas individuales de relativamente gran tamaño en Peña Telera, que no desvirtúen el carácter de dicha urbanización. Las dos parcelas menores de 650 m² (443 m² y 531) se consideran conformes a planeamiento por ser previas.

7. ALTURA DE FACHADA EN EDIFICACION

El Código Técnico de la Edificación viene exigiendo en viviendas, y en particular en apartamentos turísticos, hoteles y alojamientos públicos la implantación de sistemas automáticos de aireación, con intercambiadores de calor habitualmente. Esto genera en numerosas ocasiones la necesidad de crear cámaras de falso techo que anteriormente no se precisaban. Adicionalmente, los sistemas de calefacción por aerotermia de pavimento radiante también requieren espesores de sobre-forjados superiores. Todo ello combinado requiere que se dé la posibilidad de construir alturas estructurales suficientes a las plantas entre forjados.

Por otro lado, en los suelos urbanos y en particular el casco, allí donde el aprovechamiento de los solares no permite tener aparcamientos como volúmenes separados de lo habitacional, y tampoco (por su reducido tamaño o geometría) permiten tener aparcamiento subterráneo, los propietarios utilizan la planta baja para aparcamiento, con lo que su programa edificacional se ve reducido a la planta primera y al aprovechamiento bajo cubierta, que debe poder tener alturas mayoritariamente habitables.

Todo en su conjunto conduce a establecer altura de fachada 8,50 m, para poder tener unas plantas calle y primera con alturas funcionales para los requerimientos técnicos actuales, y que puedan resultar aprovechamientos bajo cubierta con alturas principalmente habitables. El hecho de que la altura de fachada sea una determinada no modifica la edificabilidad de las parcelas, sino que es una opción técnica que podrá ser útil sobre todo en el casco urbano.

Se incorpora la vigente regulación de la altura, que ha sido muy efectiva los últimos años en cuanto a controlar los abusos edificacionales. Se ha visto la necesidad de subir la altura de fachada de 8,00 a 8,50 m de modo que interiormente cada techo pueda tener, si así se diseña a nivel técnico, una falsa cámara donde ubicar los aparatos de recirculación continua de aire para todas la vivienda que el Código Técnico de la Edificación (CTE) está exigiendo como forma principal y primera opción para la aireación de las viviendas. De este modo, la suma de altura libre útil, más falso techo de aireación (normalmente no regulado por normativa hasta hace poco), más los forjados, arroja una altura de 8,50; en definitiva se están proporcionando 25 cm más por planta para habilitar espacio a estos equipos esenciales. Ello no altera en modo alguno ni la edificabilidad ni el aprovechamiento, ni la imagen paisajística, pero mejora mucho la habitabilidad y facilita el cumplimiento de normas.

8. VOLUMENES EN PEÑA TELERA

Debido a la pendiente del terreno, alguna de las edificaciones construidas en Peña Telera en los últimos años (ejemplo Calle Sandurico) han demostrado la conveniencia a veces de que los volúmenes subterráneos contribuyan a la nivelación de los espacios residenciales, y configuración de las nuevas rasantes. Por ello se propone que los volúmenes subterráneos no tengan por qué guardar un retranqueo a lindero necesariamente.

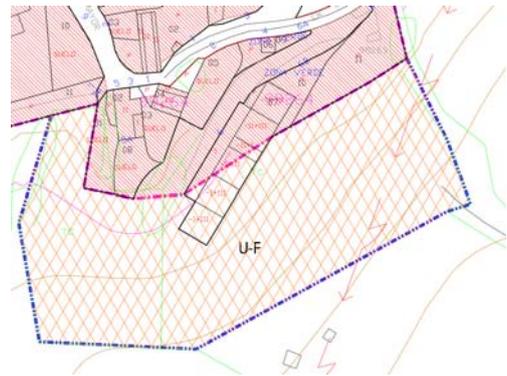
Ante las consultas recibidas, se aclara en las ordenanzas (Normas Urbanísticas) que como es natural el aprovechamiento se puede materializar en uno o varios volúmenes, respetando todas las limitaciones (ocupación, edificabilidad, retranqueos). Ello da más flexibilidad al programa arquitectónico y en particular permite a las parcelas construir aparcamientos cerrados en la ubicación más conveniente por movilidad y programa de uso.

9. REFORMULACION DE LA U-F

El ámbito de la U-F pasa a circunscribirse a los suelos particulares (2.983 m²), dejando fuera de la misma el aparcamiento municipal, propiedad municipal, que viene funcionando desde hace muchos años como el necesario aparcamiento de visitantes. Ese aparcamiento, plenamente necesario y operativo pasa a calificarse como Sistema General en suelo no urbanizable.

Además la delimitación actual es ingestionable pues incluye medio edificio existente de vivienda colectiva, como se ve en el extracto del PGOU actual adjunto.

Con este cambio de modelo para esta pequeña porción de suelo urbanizable, la U-F pasa a ser viable y dependiente solamente de la voluntad promotora de sus propietarios particulares. La pequeña disminución de la cantidad de edificación disponible para el pueblo que esto supone no altera la estructura urbana ni territorial del núcleo, sobre todo debido a los solares y parcelas todavía vacantes (U-B, U-D, Casco, Peña Telera, U-F), que siguen superando la demanda existente.



10. ACTUALIZACION DE PEÑA TELERA A SITUACION CONSTRUIDA

Peña Telera no es un sector o unidad de actuación sobre la que se haya desarrollado un instrumento urbanístico reglado. Peña Telera es una zona parcelada y urbanizada hace 50 años (en 1971) que se constituyó voluntaristamente del siguiente modo:

- Unas parcelas completamente definidas
- Unas calles urbanizadas
- Un pequeño resto entre calles y parcelas donde se ubica el centro de transformación

Ese resultado se trató como urbano a todos los efectos y se otorgaron las licencias de edificación que se fueron promoviendo a lo largo de los años.

Las NNSS de 1998 deberían haber recogido dicho suelo como era en realidad. Posteriormente, al incorporar las NNSS al PGOU de Sallent, éste no comprueba la delimitación y redibuja las calles incluso más anchas, sin especificar tampoco cuánto más anchas.

En 2011 los propietarios de Peña Telera a su costa reurbanizaron la zona, mediante una notable inversión destinada a reconstruir las infraestructuras (saneamiento, alumbrado público, gas, pavimentos, señalización, etc). Esto incluyó una fuerte intervención en las calles, definiendo en un proyecto de urbanización el trazado exacto para dar servicio correcto con el mínimo impacto. Con arreglo a este proyecto las calles se ensancharon cediendo casi todos los propietarios espacios de parcela para incorporarlos a los viarios.

Los viarios respetaron la vegetación (arbolado de valor), evitaron grandes o impactantes movimientos de tierra (desmontes impropios, muros no imprescindibles) o la demolición parcial de viviendas o similares. Los viarios se proyectaron como áreas peatonales, y se explotan desde entonces como tales. Es decir, son superficies compartidas por peatones y coches, con prioridad de aquéllos. Se estudió que las calles fueran aptas y funcionales para servicios de emergencia y públicos.

Peña Telera es un fondo de saco urbano. No tiene salida (a unos metros al Suroeste de Peña Telera hay una pista hacia Gorgol, que cuenta con una barrera cerrada). Por tanto las calles se dan servicio únicamente a sí mismas, a las 27 parcelas. Solamente el viario que comunica con la U-E puede tener algo de tráfico general, y por ello ése se ha construido con una anchura mayor que la que tiene en el PGOU, no así las calles de uso propio de Peña Telera que tienen anchuras variables menores que las del PGOU (cuya anchura en PGOU es desconocida).

La urbanización ejecutada se aprobó por su Junta, se sometió a aceptación del Ayuntamiento y se remitió a Catastro donde se actualizó todo tal y como se encuentra en la actualidad, que es lo que refleja esta actualización de PGOU de Tramacastilla de Tena.

Esta urbanización, por su adaptación al terreno, al medio ambiente, respeto de las unidades vegetales y paisajísticas, de la orografía y el uso de materiales, es considerada una especie de modelo para casi todo el Pirineo.

En esta Modificación-actualización del PGOU, dentro de Peña Telera se clarifican mediante grafía precisa tres parcelas con calificación no residencial:

1. La parcela del centro de transformación eléctrica, no edificable, municipal, resto de terreno sin aptitudes para edificar (por tamaño y orografía) que se entregó al Ayuntamiento hace décadas al parcelar Peña Telera y convertirla en zona urbana.
2. Un resto de monte público enclavado, de propiedad municipal desde tiempo inmemorial, que se califica como zona libre pública. Este suelo no procede de un proceso urbanístico, sino que es propiedad histórica municipal desde antes de la existencia de Peña Telera (es decir, anterior a 1971).
3. Un suelo libre privado, que es la entrada de siempre, con las correspondientes servidumbres de paso a fincas privadas de Peña Telera, y que sus propietarios deberán gestionar como corresponda pero sin derecho a edificar en ese espacio.

Dado que no se autoriza la segregación de parcelas no podrá haber incremento de densidad, que en todo caso hubiera sido irrelevante (de 27 a 29 viviendas si se hubiera autorizado) y en nada cambiaría la necesidad de viario o equipamientos.

Por todo ello, estando garantizada la unicidad y consistencia de la gestión urbanística, no se considera imprescindible ajustar el grafismo perimetral de Peña Telera a realidad construida, por lo que se mantiene la delimitación del PGOU vigente. No obstante, con las correcciones delimitando los espacios públicos interiores o de servidumbre, no hay incremento de edificabilidad ni de intensidad y evidentemente no se alteran las necesidades de

equipamientos, ni de infraestructuras que pudieran entrar en déficit, siendo además que en la génesis de Peña Telera no hubo dotación de reserva alguna. Las parcelas de Peña Telera tienen la edificabilidad otorgada por estas Normas (0,45 m²/m²), sobre su parcela neta real, que es la resultante de las obras ejecutadas en 2011.

11. INCLUSION DE LA ORIGINALMENTE MODIFICACION 20

A petición de algún propietario, el Ayuntamiento ha estimado conveniente aumentar la ocupación máxima de parcela en Peña Telera, del 20% actual al 35%, con el fin de que se puedan construir viviendas con un programa más amplio en planta baja, sin tener que desarrollar programas muy verticales, en aras a la accesibilidad para personas. Todo ello sin incrementar la edificabilidad.

En una primera gestión, esta modificación se tramitó como modificación 20, sin llegar a completar su aprobación. El Ayuntamiento ha decidido renunciar a la modificación 20, y en su lugar incluir dicho incremento de ocupación máxima en Peña Telera, en la presente modificación 18, por simplicidad, coherencia documental y economía de gestión.

12. ESTUDIO DETALLE ZONA L

En el apartado 1 'Antecedentes' de esta Memoria, se relaciona el Estudio de Detalle denominado 'Lavedán' (o zona L) como planeamiento superado, a recoger en esta edición-actualización del planeamiento. Se trata de una zona donde convergían una manzana 8 del Sector D ya desarrollado físicamente y el casco antiguo, ambos en una unidad física y morfológica sin solución de continuidad.



Por ello se desarrolló un refundido de propiedades urbanísticas, sin incremento de edificabilidad ni ocupación, para dotar de viabilidad a ese entorno. Los parámetros de los dos paquetes de suelo que se fusionaron en la zona L fueron:

MANZANA 8, proveniente del Sector D:

Superficie de manzana:	1.424,05 m ²
Calificación:	unifamiliar
Núm máximo de viviendas:	4
Edificabilidad total:	456 m ²
Edificabilidad neta:	0,3202 m ² /m ²
Altura máxima: B+1+aprovech cubierta =	8,50 m
Parcela mínima:	90 m ²
Ocupación máxima:	75% s/parcela neta

SUELO URBANO, proveniente del Casco "Antiguo":

Superficie:	567 m ²
Edificabilidad	2,2 m ² /m ² (1.247 m ²)

La reforma resultó con estos parámetros:

SUELO URBANO ZONA L.

Suelo urbano delimitado, completamente urbanizado sin intervenciones pendientes.	
Superficie:	1.991 m ²
Calificación:	unifamiliar, colectiva, según parcela
Núm máximo de viviendas:	10
Edificabilidad total :	1.550 m ²
Altura máxima: B+1+aprovech cubierta =	8,50 m
Parcela mínima:	90 m ²
Ocupación máxima:	75% s/parcela neta
Cesiones:	no hay por ser suelos netos
Urbanización:	Son suelos ya urbanizados

En esta modificación 18 del PGOU no se altera en nada dicho estudio de detalle, que permanece en vigor tal cual se aprobó y que por tanto puede considerarse planeamiento recogido.

13. JUSTIFICACIONES ADICIONALES

En el artículo 357 de las siguientes Normas Urbanísticas, sobre el uso residencial, se establece que *"No se permite usar la técnica de corredores exteriores o abiertos tipo galería o balcón abierto para acceso a viviendas desde núcleos comunes de entrada. En casos excepcionales el Ayuntamiento podrá autorizar dichos corredores con el fin de evitar múltiples salidas directas de viviendas a viario rodado cuyas aceras sean inferiores a 3 m de ancho"*. Esto es debido a que esta técnica de gran aprovechamiento intensivo es impropia del Pirineo, y nunca existió hasta el desarrollismo con escasa regulación y se quiere limitar todo lo posible.

En el artículo 358-Uso productivo se incorpora el uso artesanía -no agroalimentario- debido a que hay en el municipio algunos artistas y creadores e interés por muchos otros por intentar retornar al mundo rural y desarrollar actividades económicas de baja intensidad 'industrial' y pocas o nulas molestias e insalubridades, a complementar con otros trabajos en el sector servicios. De este modo se favorece la economía rural y es una apuesta contra la despoblación de coste neutro para el pueblo.

Para evitar que los patios interiores se conviertan en huecos insalubres, poco aireados e incluso con intrusiones o conflictos de privacidad se establece la obligación de poder inscribir un círculo de diámetro igual a 3,00 m (artículo 363-Patios).

Sobre el espacio público, se racionaliza la dimensión de los vuelos de balcones, marquesinas y otros elementos protuberantes de fachadas en función de la anchura de la calle, al igual que cuerpos o volúmenes cerrados, así mismo en cuanto a su ocupación de vuelo público (artículo 364).

Para los aleros y elementos volados (artículo 364) se establece la obligatoriedad de un vuelo mínimo en las visuales exteriores, se regula su diseño en patios interiores por cuestiones de insolación y abertura del patio. Se permite un alero generoso de hasta 60 cm que facilita el tránsito de personas y la protección de las fachadas a la vez que configura imágenes con profundidad (sombras/luces) bien relacionadas con la arquitectura local y se limitan algo las soluciones artificiales de grandes vuelos, inexistentes tradicionalmente que pasan de 1,50 m a 1,20 m para configurar edificios más entendibles bajo el prisma tradicional.

El programa mínimo de vivienda (art 366), reflejado en superficie útil, se establece en 50 m² para evitar los denominados infra-apartamentos, y se armoniza un poco con respecto al resto del municipio la geometría mínima habitable de las piezas de la vivienda.

En varios artículos se recuerda la necesidad de cumplir con el CTE, con el fin de aclarar que

las Normas Urbanísticas son complementarias al CTE pero no sustitutivas de éste. En ese sentido, algún artículo antiguo del planeamiento relativo a aireación, muy cubierto en el CTE se considera innecesario o confuso incorporarlo al PGOU.

En Tramacastilla de Tena ha sido una aspiración constante conseguir una armonía paisajística, arquitectónica y ambiental tanto de las edificaciones como del espacio público urbanizado, y se ha observado durante los últimos 20 años la dificultad para regularlo, habiendo recibido innumerables propuestas de intervención que han resultado con un impacto indeseado o en cualquier caso que hubieran podido plantearse de un modo mejor y más equilibrado. De ahí que el artículo 372-Protección Preventiva Paisajística aporte los instrumentos para poder coordinar estas políticas y objetivos en la fase de prediseño, de estudio de detalle, de análisis preliminares y/o de anteproyectos o proyectos básicos. Con ello se evitará la proliferación de instalaciones que van en detrimento de la imagen, muros artificiales de gran altura impropios y fuertemente alteradores de la orografía normalmente para lograr espacios configurados con estándares de valle de llanura, se cerrará el debate sobre si se pueden traer al pueblo viviendas provisionales teóricamente movibles que no cumplan el resto de normativa urbanística, y en las reformas se evitará que se perpetúen prácticas antiguamente toleradas pero actualmente superadas. El artículo 372 también trata las construcciones de pequeña entidad tipo cobertizos que habitualmente protegen leña, algunos vehículos y herramientas de trabajo, instalaciones de calefacción u otras, a las que se obliga a integrar cromáticamente y dignificar en materiales permitiéndoseles pendientes menores que a la edificación general, por cuestiones técnico-prácticas.

En esa misma línea se enmarca el artículo 373 que incorpora un catálogo de aparejos de piedra de fachadas con la calificación de su aptitud para usarse en Tramacastilla ya que durante los últimos años se han observado muy fuertes desviaciones impropias con un permanente y negativo impacto ambiental (visual, estético, de calidad del espacio y de la edificación).

En general se detecta una gran presión para no adaptarse en modo alguno a lo tradicional, con propuestas de cubiertas planas, fachadas blancas o totalmente acristaladas, materiales fuertemente exógenos y de contraste con lo local, etcétera, por lo que ha sido preciso un afinamiento de los objetivos de condiciones estéticas con el fin de aclarar a los proyectistas y promotores los límites de desviación aceptables respecto a lo tradicional, siempre dejando suficientes márgenes para la creatividad e iniciativa personal. Así se refinan los artículos 375-Fachadas, 376-Cubiertas, 378-Chimeneas, 379-Cerrajería o 381-Cerramientos de parcelas y tapias.

El artículo 377 sobre limitaciones a las lucanas se especifica que sólo se autorizarán si se justifica que son necesarias por razones de habitabilidad de las dependencias.

En el artículo 378 se permite forrar con pizarra las chimeneas si justificadamente no conviene con piedra, como es el caso cuando el peso sobre la cubierta es excesivo o se complica la sujeción a algunos forjados o razones similares.

Dado que algunos estudios de detalle pudieron haberse aprobado en fechas pre-crisis, y tienen una antigüedad muy alta, los estudios de detalle que en el futuro se quieran poner en marcha mediante edificación, se deben revisar con arreglo a estos criterios actualizados del PGOU.

Para evitar exigencias improcedentes hacia el Ayuntamiento de intentos de agotar la edificabilidad independientemente de la geometría, orografía y condiciones locales y de contorno de los solares, se considera apropiado recordar a los lectores de estas Normas que 'consumir' toda la edificabilidad es un derecho a compatibilizar con el resto de limitaciones pero que éstas pueden impedir que aquél sea agotado en su totalidad lo cual no es un perjuicio sino que la aplicación integrada de todas las regulaciones aportará el resultado de diseño que el promotor proponga, que será compatible con los objetivos superiores del planeamiento.

En las zonas libres públicas, como es habitual en casi todos los municipios, se autorizan

construcciones cuidadas exclusivamente si son municipales y afectas al cuidado de las zonas libres, a efectos de que el Ayuntamiento -si lo necesita- pueda tener una caseta para herramientas o fitosanitarios, descanso de operarios o similares.

En Peña Telera la mayoría de las fincas han estado abiertas (sin vallar) durante décadas. Se observa ahora bastante interés por vallar, por lo que se establece una pauta no uniforme pero al menos reguladora para evitar muros fortaleza o materiales impropios y desmerecedores.

Los sectores de suelo urbanizable delimitado U-A, U-C, U-D, U-E, se han desarrollado y se mantienen como planeamiento recogido y completado, con todo su acervo histórico-jurídico. La U-B es planeamiento recogido (plan parcial aprobado definitivamente, urbanización no ejecutada). La U-F se ha redelimitado en primer lugar suprimiendo la parte Este, de propiedad municipal y destinada actualmente a aparcamiento público para los visitantes (que se clasifica como Sistema General en suelo no urbanizable), que sigue siendo una infraestructura necesaria, y el resto de su superficie ligeramente ajustada con arreglo a superficies y delimitaciones reales comprobadas.

Hay mínimos ajustes de delimitación a lo real como excluir del suelo urbano la infraestructura de taludes con 100% de pendiente, muros y contrafuertes de montaña del cerro de la iglesia, o reflejar que existe la fuente pública en la plaza del pueblo y el molino histórico, piezas olvidadas hasta ahora como edificación pre-normas subsidiarias y pre-plan general. No se las somete a protección especial pero se refleja su existencia como equipamiento municipal.

En la zona Este, bajo Sandurico, se halla el campo de fútbol municipal con dicho uso desde siempre, que se califica para mayor claridad como Sistema General, de uso deportivo en suelo no urbanizable. Se permite que si en un futuro se quiere hacer cubierto, pueda hacerse.

Desde época pre-Normas Subsidiarias, existe en el pueblo bajo el monte Sandurico la zona denominada "Residencia" que tiene tres volúmenes edificados distintivos, que se pasan a recogerse como construcciones urbanas emplazadas en suelo no urbanizable. El uso admitido será sólo el Hotelero en cualquiera de sus diversas categorías, no permitiéndose su división en propiedad horizontal para evitar la aparición de un subnúcleo urbano desgajado del principal.

En las Normas de Tramacastilla de Tena no se trata el suelo no urbanizable, que tiene su tratamiento general en el PGOU municipal.

MEMORIA DISPOSITIVA

LIBRO VIII.- NUCLEO DE TRAMACASTILLA DE TENA

TÍTULO I.- NORMAS DE APLICACION GENERICA EN SUELO DE TRAMACASTILLA DE TENA

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DE SUELO

Artículo 356. Criterios de clasificación

En consonancia con lo regulado para el Municipio, el Ámbito Territorial de la Entidad Local de Tramacastilla de Tena regulado por estas Normas en se clasifica en:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

Artículo 357. Uso residencial

Es el destinado al alojamiento de personas y a su vez se subdivide en:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, cuya característica más importante es que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda, desde el exterior, así como que en la vertical no es compartida por viviendas.
- b) Vivienda multifamiliar de densidad media, agrupación de viviendas en accesos e instalaciones comunes. Máximo seis viviendas por bloque a efectos de accesos comunes. No se permite usar la técnica de corredores exteriores o abiertos tipo galería o balcón abierto para acceso a viviendas desde núcleos comunes de entrada. En casos excepcionales el Ayuntamiento podrá autorizar dichos corredores con el fin de evitar múltiples salidas directas de viviendas a viario rodado cuyas aceras sean inferiores a 3 m de ancho.
- c) Residencia comunitaria y hotelera, destinada al alojamiento de personas de forma temporal, con utilización de servicios e instalaciones comunes.

Artículo 358. Uso productivo

Es el uso destinado a la producción de bienes y de servicios, así como a la actividad no residencial. Se clasifica en:

- a) USO AGRÍCOLA. Es aquel uso productivo vinculado al medio rural.
- b) USO INDUSTRIAL. Es el uso productivo correspondiente a actividades de extracción, transformación y conservación de materiales y su respectivo almacenamiento, distribución y transporte.

Según los criterios que a continuación se exponen cabe distinguir las siguientes categorías de uso industrial:

- Categoría-1: Industrias artesanas y de servicios que producen una molestia tolerable sin producir excesivos ruidos, vibraciones, gases y olores desagradables; que no produzcan acumulación de tráfico, que se sitúan en locales de plantas bajas de las edificaciones o en edificios aislados. Se establecen las siguientes limitaciones:

- Potencia máxima de motores: 6 HP

- Nivel máximo de ruido: 45 decibelios (db).

- Superficie máxima: 200 m2.

Se admiten dentro de esta categoría garajes públicos y privados hasta 50 vehículos con servicio de mantenimiento pero no de carburantes.

• Categoría-2: Actividades molestas. Son las que presentan cierto grado de incomodidad. Industrias de servicios, no de fabricación que se sitúan en naves interiores de manzana o en naves aisladas. Se establecen las siguientes limitaciones:

- Potencia máxima de motores: 16 HP

- Nivel máximo de ruido; 45 db

- Superficie máxima: 400 m2

Se admiten los mismos tipos de garajes que para la categoría-1.

• Categoría-3: Industria de servicios y fabricación no productora de humos, olores, y vertidos contaminantes. No se establecen limitaciones de potencia, nivel de ruido ni superficie. Se admiten todo tipo de garajes.

c) USO COMERCIAL. Es el uso productivo correspondiente al comercio.

d) USO DE OFICINAS. Es el uso productivo correspondiente a las actividades administrativas propias del sector terciario.

e) USO ARTESANÍA. No agroalimentario. Puede estar vinculado o asociado a la vivienda solamente si es unifamiliar, es decir, desarrollarse en dependencias de la misma vivienda, o bien desarrollado dentro de construcciones-volúmenes declarados no residenciales en suelo urbano residencial, compartiendo solar con el uso residencial principal. También puede construirse en solar residencial como único uso. Exclusivamente para artes plásticas físicas y digitales practicadas a título individual, incluidas pintura-dibujo, escultura, grabado, alfarería-cerámica, orfebrería y artesanía popular en general. No productora de humos, olores ni vertidos contaminantes. Con una potencia eléctrica instalada en todo el volumen, recinto artesano más vivienda asociada si hay, igual o inferior a 14 kw.

Artículo 359. Uso de equipamientos y servicios

Se atienden las necesidades sociales, culturales, asistenciales en forma pública o privada. Comprenden:

a) Equipamientos: Enseñanza, sanitario, deportivo, asistencial, cultural, asociativo, religioso, espectáculos.

b) Zonas verdes y espacios libres.

c) Servicios públicos: Administración, Fuerzas de orden público, servicios urbanos, cementerio.

d) Infraestructuras urbanas: Usos destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua, energía, comunicación y tratamiento y evacuación de residuos.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 360. Alturas de los edificios

360.1. Número de plantas permitido

Se denomina PB a planta baja; P1 a primera planta alzada sobre la planta baja; y PBC a un potencial aprovechamiento bajo cubierta debido a los volúmenes que habitualmente generan las pendientes altas de las cubiertas, situado sobre la planta primera.

El número de plantas permitido será de PB + P1+ PBC. En los casos en los que el volumen envolvente de la cubierta y la edificabilidad lo permitan, se autoriza un segundo

aprovechamiento de la planta bajo cubierta, en otro nivel superior adicional con huecos exteriores solamente planos en cubierta tipo vélux, nunca con lucanas o volúmenes protuberantes, vinculado siempre a la vivienda inferior al mismo y formando parte de ella.

360.2. Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno original o modificado. Se determina con arreglo a las instrucciones definidas en estas Normas.

Se fijan limitaciones para las alturas de los edificios, mediante el establecimiento de máxima altura de fachada y de máxima altura visible así como los métodos y criterios interpretativos que deben seguirse para medir dichos parámetros de referencia para el cumplimiento de las limitaciones, y para contabilizar el número máximo de plantas.

360.3. Terreno original y terreno modificado

El terreno original es el existente antes de intervenir en los espacios a edificar y/o urbanizar. En los proyectos urbanísticos y de edificación se debe definir por sus cotas altimétricas obtenidas con precisión de líneas de nivel al menos cada medio metro y mediante planos topográficos de escala 1/200 o superior (de mayor detalle y definición).

El terreno modificado es el resultante de la urbanización y/o edificación de los espacios privados o públicos, tras modificar la rasante del terreno original, habitualmente empleando muros, taludes, terraplenes, pasos peatonales, escaleras, viarios, construcciones y otros medios de modificación de la altimetría.

360.4. Cota de origen y referencia respecto a vial de uso público

a) Se define en el planeamiento para servir de origen para una medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada recayente sobre vial público.

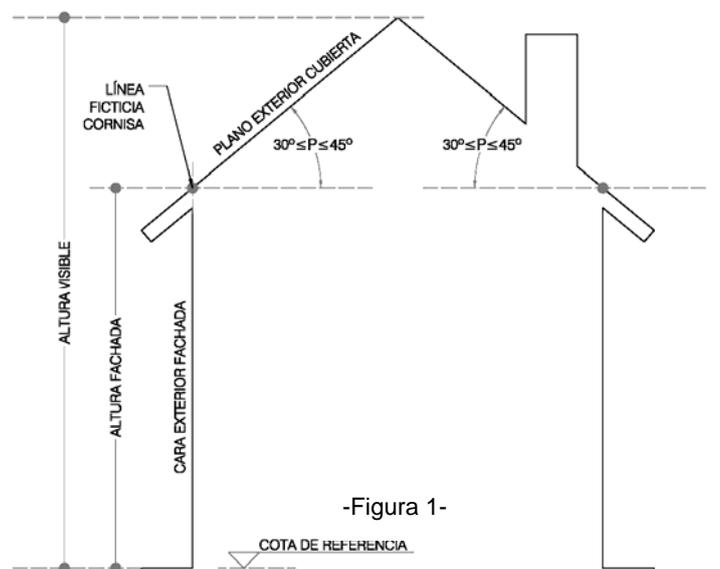
b) Cuando se escalone la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en el punto medio de fachada de cada una de las plataformas que compongan la planta baja.

360.5. Cota de origen y referencia respecto a puntos diferentes de los viales de uso público

a) Para edificaciones o partes de ellas no lindantes con vial de uso público se considera como cota de referencia la rasante del terreno natural o transformado en contacto con ella en el punto medio a cada fachada.

b) Cuando se escalone la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en el punto medio de fachada de cada una de las plataformas que compongan la planta baja.

Las cotas de referencia quedan adicionalmente determinadas en los siguientes apartados, para cada situación genérica que puede presentarse en la práctica de planificación, diseño y construcción.



-Figura 1-

360.6. Altura en metros

Es la altura del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de fachada

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 (exterior) de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada (figura 1).

En general, la altura de fachada será como máximo 8,50 m en términos métricos y como máximo la resultante de construir a partir del punto o cota de origen-referencia que en cada caso se indica, el semisótano o sótano (si los hubiere) más PB + P1+ PBC, plantas todas ellas diseñadas dentro de los límites establecidos en estas normas. La altura visible será la resultante de aplicar el diseño de cubierta a partir de la altura de fachada.

b) Altura visible

Es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre más alta del edificio (figura 1). En general, la altura visible será como máximo 12 m.

Para los distintos casos de orografía variable a lo largo de los bordes de la edificación se seguirán los criterios adicionales que siguen.

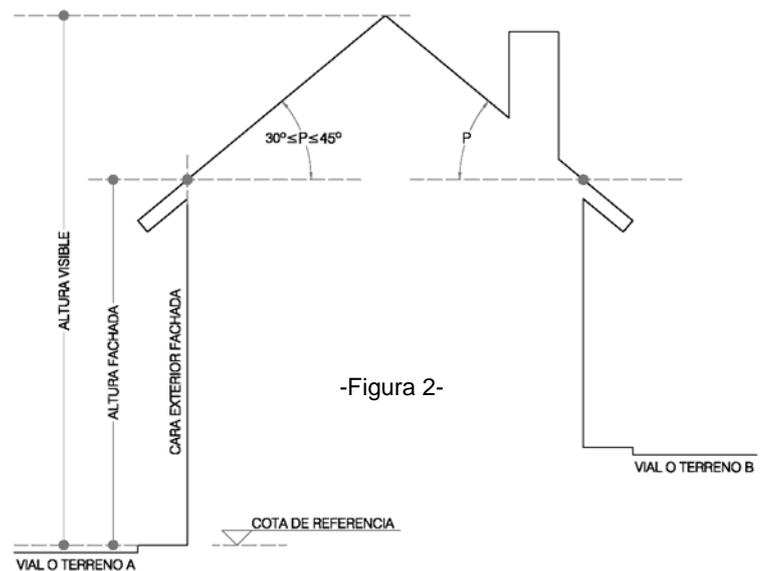
360.7. Número de plantas

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

360.8. Definición gráfica de la geometría de alturas del edificio

Los proyectos básicos y/o de ejecución que se presenten ante la Entidad Local deberán contener uno o más planos descriptivos suficientes, dibujados a escala y con acotaciones claras en metros, que incluyan como mínimo la siguiente información:

- Secciones suficientes del conjunto edificio-solar completo (en varias direcciones) más al menos 5 metros de los espacios exteriores al solar, bien sean viales que colinden con el solar u otro tipo de terrenos privados o públicos, con precisión suficiente. Estas secciones incluirán todos los forjados y plantas del edificio existentes en las citadas secciones, acotando alturas, cotas principales y dimensiones.
- Anejo específico de justificación de cumplimiento de alturas, donde se incluirá la información gráfica y textos aclaratorios, para lo cual deberán establecerse todas las secciones y alzados necesarios, indicando las alturas de todas fachadas, las alturas visibles de todas las fachadas, las cotas de forjados y alturas constructivas de cada planta y las cotas de referencia aplicables en cada caso.



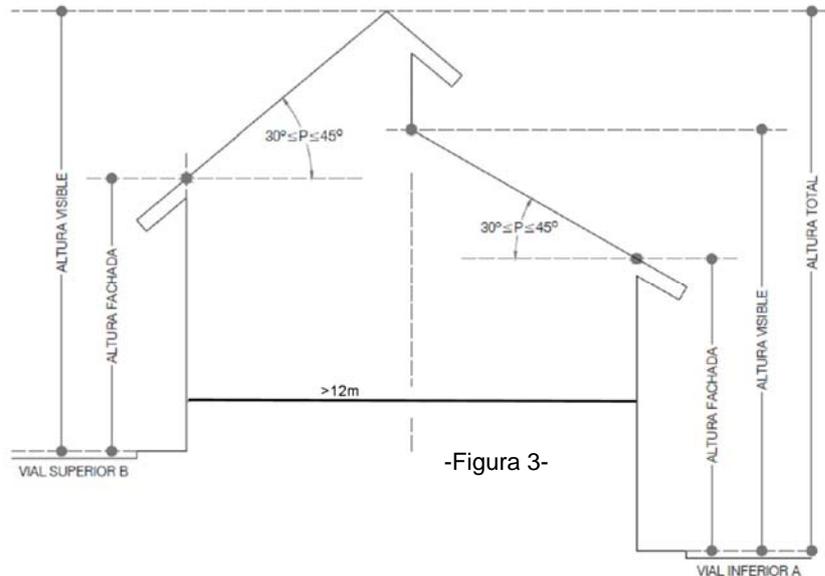
-Figura 2-

360.9. Criterios para la medición de alturas y establecimiento del punto de referencia

La determinación de la altura métrica se hará con los siguientes criterios:

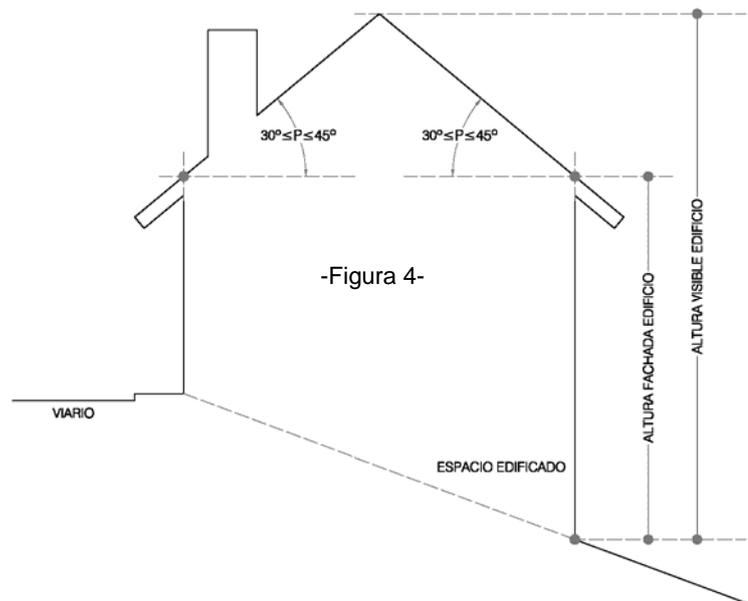
a) La altura de fachada en los viales o terrenos circundantes se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante adyacente, en cada tramo de plano horizontal de planta baja.

b) En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías o terrenos a distinta rasante, la altura limitante se medirá en la fachada correspondiente a la calle o terreno con rasante a menor cota, no pudiendo superarse la cota absoluta de altura así resultante en la fachada recayente a la calle o espacio superior (figura 2).



En las disposiciones asimilables a las de la figura 2, la altura de fachada será como máximo 8,50 m en términos métricos y como máximo la resultante de construir a partir del punto o cota de origen-referencia tomado en el vial A (de cota inferior), el semisótano o sótano más PB + P1+ PBC, plantas todas ellas diseñadas dentro de los límites establecidos en estas normas. La altura visible no superará doce (12) metros.

Excepcionalmente, si el fondo edificado es superior a 12 metros, y hay dos viales a diferente cota, podrá escalonarse el volumen del edificio respecto a los dos viales de cota diferente, de modo que las limitaciones de altura establecidas para el caso de la figura 2 se cumplan separadamente respecto a ambos viales (figura 3). En este caso se define el concepto de altura total respecto a la cota de referencia del vial o terreno inferior, que es la altura visible del edificio en su integridad. Para esta altura total regirán las mismas limitaciones que para la altura visible, establecidas en estas Normas, en particular la prohibición de superar doce (12) metros.



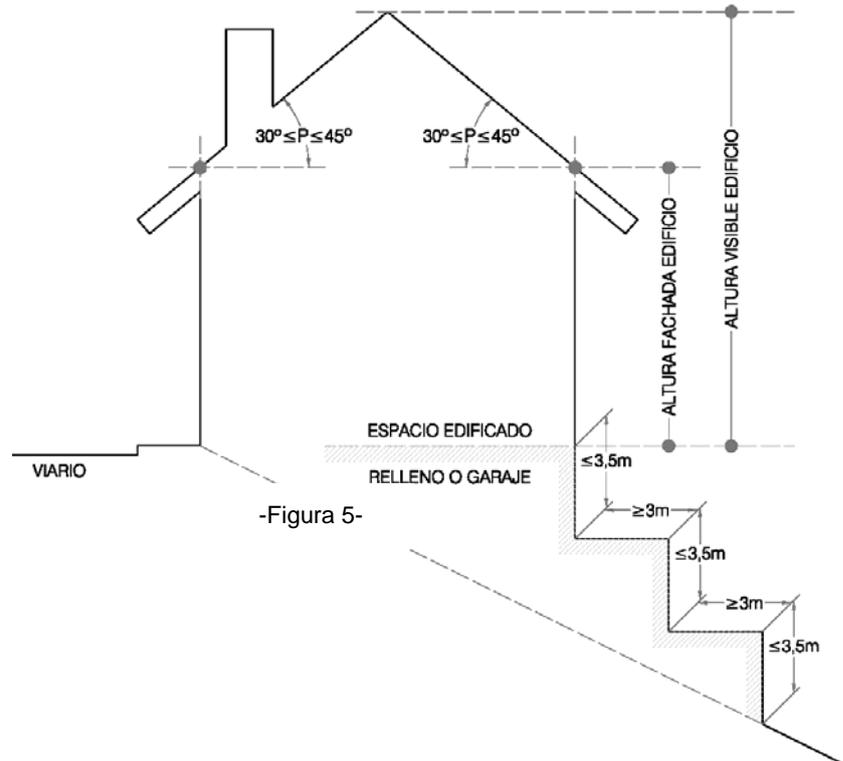
No se pueden escalonar volúmenes entre viales a diferente cota si resultan fondos edificados de menos de 8 metros. Si el fondo total del edificio es menor de 12 m, no puede escalonarse dicho fondo entre los dos viales y se tomarán como alturas de fachada y visible del edificio las obtenidas midiendo sobre el terreno de referencia cuya cota sea más baja (Figura 2).

c) En parcelas con pendiente descendente, las alturas máximas de fachada y visible del edificio se definirán a partir de la cota media del solar en la parte baja (figura 4), o en el punto medio de

cada tramo de la fachada del edificio si se escalona la planta baja, según indicado anteriormente y lo expresado en la figura 9.

En disposiciones asimilables a las de la figura 4, la altura de fachada será como máximo 8,50 m en términos métricos y como máximo la resultante de construir a partir del punto o cota de origen-referencia tomado en la fachada de cota inferior, el semisótano o sótano más PB + P1+ PBC, plantas todas ellas diseñadas dentro de los límites establecidos en estas normas. La altura visible será igual o menor a 12 m. Es posible que la fachada recayente al viario pueda albergar un número reducido de plantas (sólo PBC, o sólo PBC+P1 por ejemplo).

d) En parcelas con pendiente descendente, donde se transforme las cotas del terreno en su parte baja, las alturas máximas de fachada y visible del edificio se definirán a partir de la cota del plano que delimite el espacio edificado por el interior del edificio. Como espacio edificado se contabiliza todo tipo de uso: tanto residencia, como productivo, comercial, dominante trastero, lúdico, social u otros. Los muros para regularizar altura no podrán tener una dimensión vertical mayor de 3,5 m. Para concatenar muros será necesario dejar bermas de pendiente igual o inferior al 15% y que tengan al menos 3 m de anchura, que se tratarán ambientalmente para lograr un efecto paisajístico adecuado (figura 5). Por debajo de la cota de referencia para la medición de altura del edificio

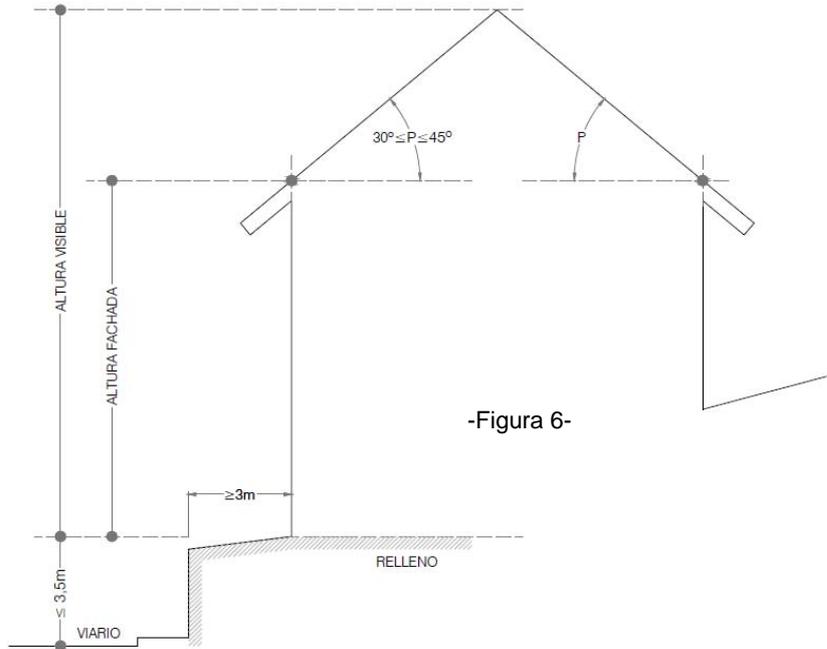


solamente se autoriza una planta hueca (tipo garaje o porche por ejemplo), y otros zócalos inferiores de terreno transformado. Es decir, por debajo de la cota de referencia para la medición de la altura del edificio, no pueden aparecer volúmenes de relleno o garaje de más de 3,5 m de altura en un único plano, y de estos planos, solamente el plano debajo de la cota de referencia puede ser edificación. Los tratamientos ambientales serán preferentemente vegetaciones de carácter perenne, o alternativas que sean aprobadas previamente por la Entidad Local.

En disposiciones asimilables a las de la figura 5, la altura de fachada será como máximo 8,50 m en términos métricos y como máximo la resultante de construir a partir del punto indicado, el semisótano o sótano más PB + P1+ PBC, plantas todas ellas diseñadas dentro de los límites establecidos en estas normas. La altura visible será como máximo 12 m. Es posible que la fachada recayente al viario pueda albergar un número reducido de plantas (sólo PBC, o sólo PBC+P1 por ejemplo).

e) En parcelas con pendiente ascendente a partir de la alineación exterior del solar en las que se produzca alteración de la rasante próxima al viario, podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del terreno natural o modificado siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior del viario una distancia igual o superior a tres metros medida en proyección horizontal (figura 6). En caso contrario se medirá desde la cota de rasante de la acera en el vial. Los escalonamientos para transformar el terreno natural tendrán alturas máximas de 3,5 metros y las bermas entre escalonamientos una dimensión horizontal mínima de 3 metros y pendiente máxima 15%.

En disposiciones como las de la figura 6, la altura de fachada será como máximo 8,50 m en términos métricos y como máximo la resultante de construir a partir del punto indicado, el semisótano o sótano más PB + P1+ PBC, plantas todas ellas diseñadas dentro de los límites establecidos en estas normas. La altura visible será como máximo 12 m.

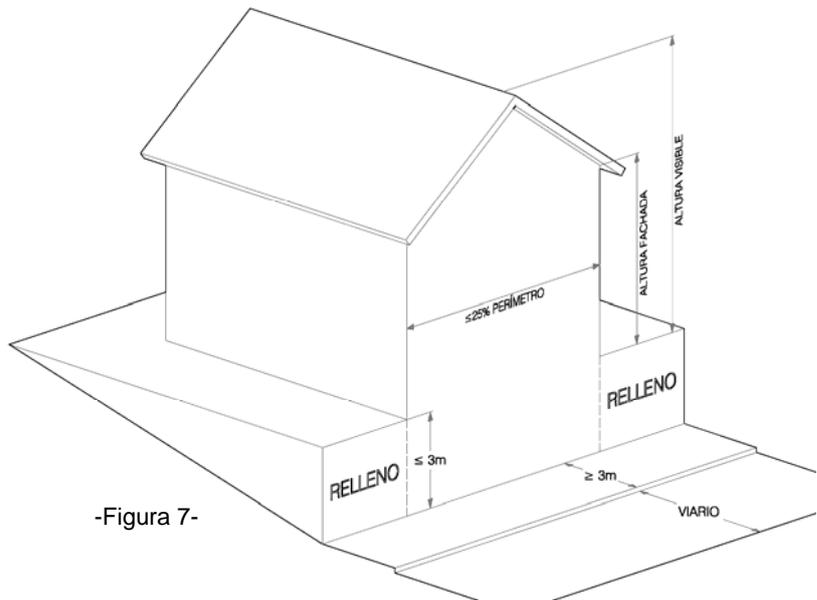


-Figura 6-

En la figura 6, si el zócalo indicado como "relleno" fuese volumen aprovechado para cualquier uso (incluido garaje), la altura de fachada y la altura visible se medirán desde la rasante del viario.

f) Exclusivamente en edificaciones aisladas unifamiliares, separadas del viario y de zonas públicas al menos 3 metros y empotradas parcialmente en el terreno, se podrá considerar como alturas máximas de fachada y visible, las medidas en los puntos medios de las fachadas empotradas, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes (figuras 7 y 8):

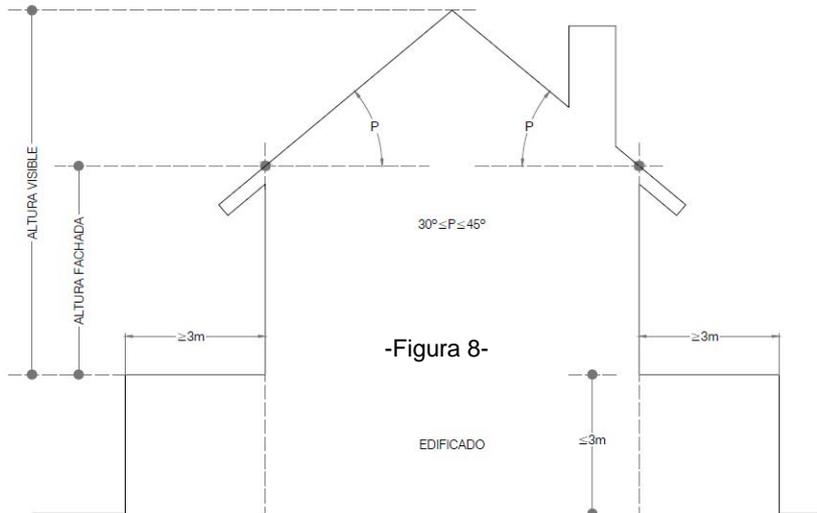
- El perímetro empotrado debe ser igual o superior al 70% del total del edificio.
- La parte vista del volumen empotrado edificado debe tener una altura menor o igual a 3 metros.
- El terreno libre circundante a los tramos empotrados debe tener al menos 3 metros de fondo (anchura).
- El forjado de piso de la planta baja debe coincidir sensiblemente con la cota del terreno que rodea el edificio sin sobresalir sobre ésta ni generar situaciones de semisótano. El volumen empotrado no tendrá aberturas ni patios ingleses en el perímetro empotrado.



-Figura 7-

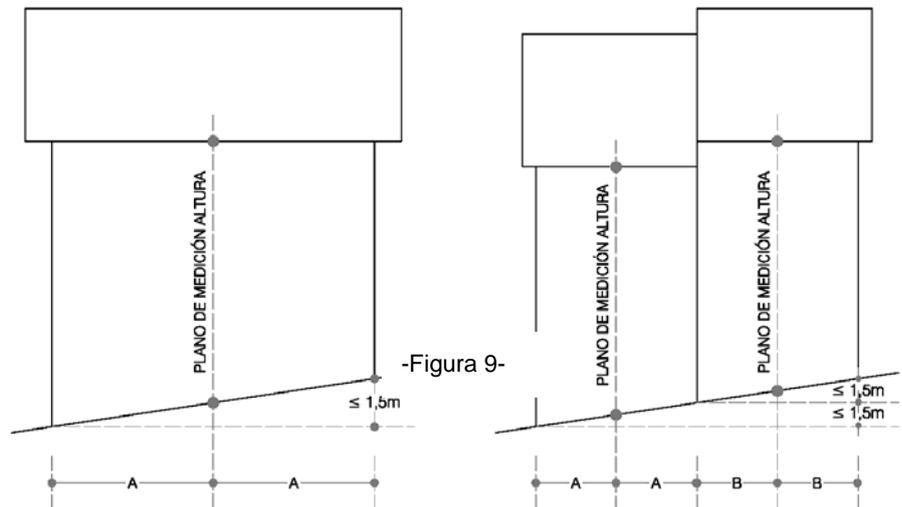
En disposiciones como las de las figuras 7 y 8, la altura de fachada será como máximo 8,50 m en términos métricos y como máximo la resultante de construir a partir del punto indicado PB + P1+ PBC, plantas todas ellas diseñadas dentro de los límites establecidos en estas normas. No se permiten semisótanos ni sótanos sobresaliendo de la cota de referencia. La altura visible será igual o inferior a doce (12) metros.

g) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada en contacto con el vial, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). 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 (figura 9).



360.10. Interpretación de la altura

La altura de los edificios se interpretará con arreglo a lo estipulado en estas normas. En caso de no ser de aplicación directa alguno de los casos determinados en estas normas, se asimilará al más próximo, correspondiendo la interpretación al Ayuntamiento de Tramacastilla de Tena.



360.11. Construcciones por encima de la altura

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

- a) Las vertientes de la cubierta, con las limitaciones que le son propias, en particular de altura máxima visible.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, incluidas sus cubiertas, que no podrán sobrepasar más de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.
- c) Las lucanas, en disposición tradicional.

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 determine el Código Técnico de la Edificación, las normas sectoriales y en su defecto el buen hacer constructivo.

- b) Las antenas y elementos de telecomunicaciones que pudieran ser aprobados en expediente sectorial específico y fuesen compatibles con la protección paisajística.

360.12. Pendientes de cubierta

Las pendientes de las cubiertas del edificio, y todas sus superficies exteriores, estarán comprendidas entre treinta (30) y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales, medidos a partir de la horizontal.

Artículo 361. Cumplimiento del Código Técnico

Para todas las configuraciones constructivas de los edificios, prestaciones, instalaciones se deberá acreditar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Las presentes Normas solamente establecen una regulación divergente de la instrucción del CTE, relativa a la relativa y potencial incompatibilidad paisajística de algunos elementos exteriores a la edificación de producción de energía.

Artículo 362. Organización interior edificios

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

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.

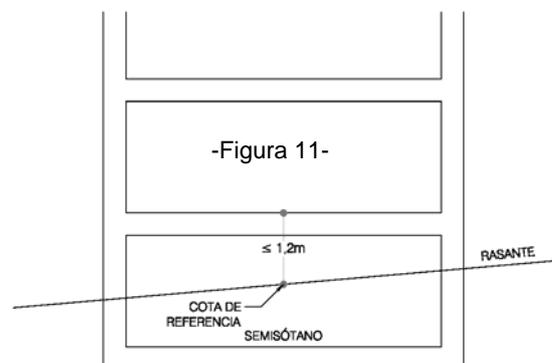
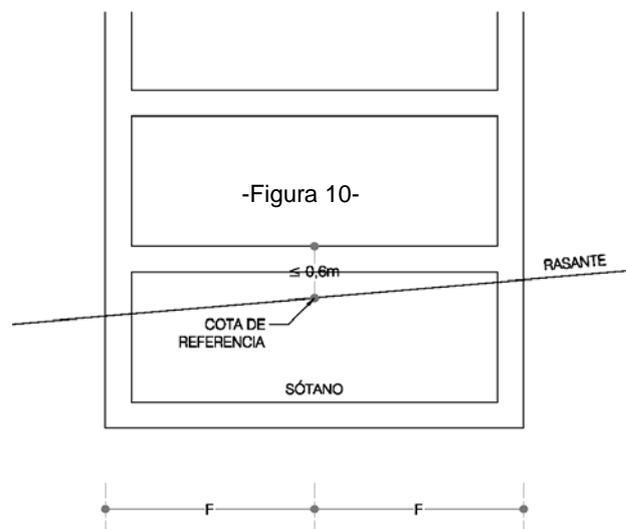
COTA DE PLANTA DE PISO. Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

362.1. Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo forjado de techo tenga una cota de planta de piso de menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de referencia (figura 10). La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, para cualquier uso permitido.

- b) Semisótano. Se entiende como planta semisótano aquella cuyo forjado de techo tenga una cota de planta de piso comprendida entre sesenta (60) centímetros y ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de referencia (figura 11). La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano.



El número total de plantas bajo la rasante utilizada para definir las alturas de fachada y visible,

incluido semisótano no podrá exceder de dos y la altura total entre las caras superiores de los forjados de esas dos plantas bajo rasante no podrá ser superior a seis metros y medio.

c) Baja. Se entiende como planta baja aquella cuyo forjado de techo tenga una cota de planta de piso superior a ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de referencia.

e) Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

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

Se diseñarán todos los edificios para que todas las plantas encajen en uno de los tipos definidos en este artículo.

362.2. Limitaciones a las alturas libres

SOTANOS

Altura libre mínima: 2,20 m. Altura de piso máxima: 3,25 m.

SEMISOTANOS

Altura libre mínima: 2,20 m. Altura de piso máxima: 3,25 m.

PLANTAS BAJAS

Altura libre mínima:

- Uso Vivienda: 2,50 m (incluye zonas estanciales en edificios vivienda colectiva así como cualquier dependencia de una unifamiliar como garajes, trasteros, instalaciones).
- Resto usos 3,00 m (aplicable a zonas no estanciales de edificios vivienda colectiva).

Altura de piso máxima: 3,50 m.

PLANTAS DE PISO:

Altura libre mínima:

- Uso Vivienda: 2,50 m.
- Resto usos 3,00 m.

Altura de piso máxima: 3,50 m.

APROVECHAMIENTOS BAJOCUBIERTA:

Se respetará en cualquier caso la altura máxima ficticia de cornisa de 8,50 m (altura de fachada) y la altura máxima visible (12 m).

Artículo 363. Patios

INTERIORES

Son espacios no cubiertos interiores de una edificación. En cualquier caso, los patios interiores tendrán unas dimensiones mínimas tales que:

- Pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m.
- Que tenga una superficie de 9,00 m².

DE MANZANA

Son espacios interiores a una manzana rodeados por varias edificaciones. Para que una vivienda que dé a ellos se pueda considerar exterior, habrá de tener su salón con un paramento del mismo con fachada mínima de 3,00 m al patio y se habrá de poder inscribir en el patio un círculo de diámetro igual a 4 m.

Artículo 364. Vuelos

Sobre suelo público, el arranque de cualquier vuelo autorizabile estará como mínimo a 3,00 m de altura sobre la rasante de la acera, calzada (si no existiese acera) o espacio en cualquiera de sus puntos en los que aquel confronte. Existen limitaciones adicionales en función de la ubicación y tipo de los vuelos.

364.1. Balcones y marquesinas

Se permiten los siguientes vuelos sobre espacio público en función de los anchos de las calles y plazas a que dan frente.

<i>Ancho calle o plaza</i>	<i>Vuelo máximo</i>	<i>Altura libre mínima bajo el elemento</i>	
		<i>Sobre calle</i>	<i>Sobre otro espacio</i>
Menor de 4,00 m	No se permiten	---	--
De 4,00 a 6,00 m	0,40 m	4,50 m	3,00 m
Mayor de 6 m	0,60 m	4,50 m	3,00 m

La longitud de los balcones será libre separándose de la medianería edificable al menos una distancia igual al vuelo. Adicionalmente se tendrán en cuenta las limitaciones de tipo sectorial aplicables, en particular las de seguridad en caso de incendio.

364.2. Miradores cerrados

No se permiten sobre calles o plazas de menos de 4 m de anchura. Sobre calles o plazas de entre 4 y 6 metros de anchura se permite un vuelo de 0,60 m y en calles o plazas mayores de 6 metros de anchura se permite un vuelo máximo de 0,80 m. La altura libre mínima bajo el elemento mirador será la misma que para balcones y marquesinas.

Los miradores habrán de separarse de la medianería una distancia igual al vuelo siendo el resto de su longitud libre con la limitación de que no ocupen más del 50 % de la superficie total de la fachada, excluida la planta baja a la hora de hacer el cómputo. Adicionalmente se tendrán en cuenta las limitaciones de tipo sectorial aplicables, en particular las de seguridad en caso de incendio.

364.3. Aleros

No deberán presentar frentes que superen la dimensión natural del encuentro del material de cubierta con el vuelo que lo sustente. En las fachadas laterales (paralelas a la cumbrera), salvo que se justifique mediante un estudio específico (perspectivas o fotos de antecedentes), no deberán sobrepasar la dimensión de 60 cm de vuelo. Como solución singular siempre que se encuentren a más de 4,50 m de altura si vuelan sobre espacio público, o a cualquier altura en vuelos sobre espacios privados no afectos a limitaciones de aproximación (emergencias, mantenimiento, bomberos, etc), los aleros podrán tener mayor dimensión en los muros frontales (perpendiculares a la cumbrera), que en todo caso no deberán sobrepasar la dimensión de 120 cm.

Los vuelos máximos de los aleros sobre zona pública, excluidas las soluciones singulares expresadas, medidos en proyección horizontal, serán:

<i>Ancho calle o plaza</i>	<i>Máxima proyección horizontal del alero</i>	<i>Altura libre mínima bajo el alero</i>	
		<i>Sobre calle</i>	<i>Sobre otro espacio</i>
Menor de 4,00 m	0,30 m	4,50 m	3,00 m
De 4,00 a 6,00 m	0,40 m	4,50 m	3,00 m
Mayor de 6 m	0,60 m	4,50 m	3,00 m

Su longitud podrá ocupar todo el frente de la fachada.

En obra nueva, los aleros son obligatorios, con una proyección horizontal mínima de 30 cm en

todo el perímetro del edificio.

364.4. Vuelos en patios

No se admiten balcones ni marquesinas ni miradores a patios de superficie inferior a 200 m² o en el que no se pueda inscribir un círculo de 10 m de diámetro.

Hacia los patios, las cubiertas se deben construir con aleros con proyección horizontal 30 cm. Podrá sobrepasarse dicha dimensión, hasta un máximo de 0,60 m si en el patio se puede inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES HIGIENICO – SANITARIAS

Es de plena aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE). Las presentes Normas son complementarias y adicionales al mismo.

Artículo 365. Condiciones de la vivienda

Toda vivienda tendrá condición de exterior debiendo cumplir, como mínimo, que su sala de estar (salón) tenga un paramento con hueco, que dé frente a una calle o espacio público sobre las alineaciones oficiales fijadas en los planos correspondientes, o a un patio de manzanas según se indica en esta normativa.

No se admitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Solamente se admitirán en plantas bajas cuyo suelo esté a una cota de + 0,17 m sobre la rasante de la acera o de la calzada en su defecto, y en plantas alzadas.

Artículo 366. Programa mínimo de vivienda

Se establece un programa mínimo de vivienda compuesto por comedor (sala de estar, salón), cocina, un dormitorio para dos personas (doble) y un aseo con inodoro, lavabo y ducha, teniendo éste, entrada independiente del resto de las piezas a través de pasillos o distribuidores. Su superficie útil no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores, sean abiertos o cerrados.

Las superficies mínimas de cada pieza y su lado mínimo se dan a continuación:

	<i>Superficie mínima (m²)</i>	<i>Lado mínimo (m)</i>
Comedor, cuarto estar, salón	14,00	3,00
Cocina	6,00	1,60
Comedor-cocina	20,00	3,00
Dormitorio doble	10,00	2,50
Dormitorio sencillo	9,00	2,20
Aseo	3,00	1,20
Pasillo		anchura > 0,90
Vestíbulo		1,20

Artículo 367. Iluminación y ventilación de las dependencias

Iluminación:

En viviendas toda pieza habitable tendrá luz directa del exterior por medio de un hueco directo al exterior o patio que cumpla con el CTE. Este hueco deberá contar con derecho permanente, y no ser a precario.

Los sistemas de conducción de luz natural al interior de dependencias no podrán sustituir ni parcial ni totalmente los requisitos de iluminación a través de hueco.

Ventilación:

Toda pieza habitable tendrá ventilación directa al exterior por sistemas que cumplan el CTE.

Además, en cocinas se exige la ventilación forzada por conductos de salida de gases y humos, aún cuando exista ventilación directa y solamente se vayan a instalar aparatos eléctricos. Igual exigencia se tendrá para aseos y baños interiores sin ventilación directa a la calle o patio.

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

Artículo 368. Escaleras y zaguanes

La anchura mínima de las escaleras será en cada tramo de rellano de:

0,80 m Viviendas unifamiliares.

1,00 m Viviendas plurifamiliares.

Habiéndose de cumplir a este respecto en todo caso el CTE en particular en lo relativo a prevención de incendios.

Toda escalera deberá tener luz y ventilación naturales directas a calle o patio a través de huecos de superficie mínima por planta igual a 0,50 m² salvo que:

Se trate de escaleras de viviendas unifamiliares.

Se trate de tramos situados en planta baja siempre que el uso de ésta no sea de vivienda.

Que la iluminación se realice por medio de lucernarios en cuyo caso la superficie del ojo central de la escalera será la mitad de la superficie en planta de la caja de escalera.

Los zaguanes tendrán el ancho mínimo correspondientes a la caja de escalera con un mínimo de 2,00 m.

Artículo 369. Condiciones de locales destinados a usos productivos

Los locales citados cuyo uso esté permitido por estas Ordenanzas por cada puesto de trabajo deberán tener una superficie mínima de 3,00 m² y cubicación mínima de 9,00 m³.

Cumplirán todas las regulaciones aplicables en cuestiones de Salud, Higiene y Seguridad laboral y de los centros de trabajo, lo que se justificará en la solicitud de actividad.

Cumplirá el Código Técnico de la Edificación en todo lo relativo a prevención de incendios y/o el Reglamento de Seguridad ante incendios en los establecimientos industriales, según corresponda la aplicación de uno, otro o ambos.

Artículo 370. Condiciones de locales de uso, equipamientos y servicios

En los locales de uso público definido en esta normativa se deberá asegurar el cumplimiento de cada normativa sectorial de aplicación.

Cumplirán todas las regulaciones aplicables en cuestiones de Salud, Higiene y Seguridad laboral y de los centros de trabajo, lo que se justificará en la solicitud de actividad.

Cumplirán el Código Técnico de la Edificación en todo lo relativo a prevención de incendios.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 371. Criterios de aplicación

Las condiciones de la edificación, en cuanto a su forma, tamaño y composición arquitectónica, así como en cuanto a las especificaciones sobre materiales se adaptarán especialmente al contenido de este capítulo.

Artículo 372. Protección Preventiva Paisajística

372.1. Análisis de Impacto Visual

Sobre todo el ámbito territorial de Tramacastilla de Tena se establece una Protección Preventiva condicionando las actuaciones a la protección visual de los núcleos tradicionales, del paisaje y de los elementos catalogados.

Todas las actuaciones que superen los siguientes límites, en su tramitación para la obtención de autorización, deberán presentar un Análisis de Impacto Visual y en su caso, el diseño de medidas correctoras y garantías de su ejecución, quedando supeditada a la valoración positiva del Análisis por parte de la autoridad urbanística, la concesión de los permisos necesarios:

<i>Tipo de actuación</i>	<i>Límites para realizar Análisis Impacto Visual</i>
Planes Especiales	Ámbito superior a 2.000 m ²
Suelo Urbanizable	Ámbito superior a 2.000 m ²
Obras lineales de superficie	Longitud superior a 200 m
Edificaciones	Superficie construida por planta > 250 m ²
Movimientos de tierra	Volumen > 500 m ³ ó terraplenes o taludes altura > 3,50 m

El Análisis de Impacto Visual incluirá al menos todas las plantas, alzados y secciones necesarios de la intervención a realizar, a escala bastante, comprendiendo suficiente entorno para comprender el alcance de la interacción y encaje. Las representaciones que correspondan serán en color, utilizando los cromatismos que se proponga utilizar para los diferentes elementos urbanísticos y edificacionales.

372.2. Elementos artificiales sobre las envolventes de los edificios

En las zonas urbana y urbanizable, con carácter general, en cubiertas que sean visibles desde espacio público como son los entornos y montículos naturalizados próximos, no está permitida la implantación de elementos artificiales tipo placas o generadores de energía o rótulos publicitarios.

En las zonas urbana y urbanizable, con carácter general, en fachadas que sean visibles desde espacio público como es el entorno próximo, no está permitida la implantación de elementos artificiales tipo placas de energía. Los rótulos publicitarios solamente podrán ocupar hasta un 5% de la superficie de la fachada del edificio, y tener un diseño integrado con la misma.

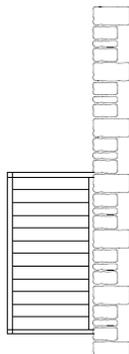
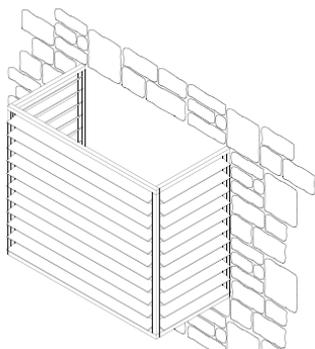
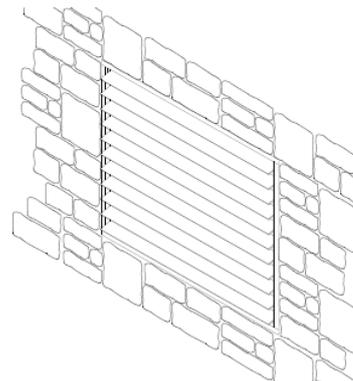
Las antenas parabólicas y otros elementos de tipo superficial, con alguna de sus dimensiones superior a 40 cm, tendrán que tener un acabado de color gris oscuro a negro, prohibiéndose los colores claros.

Para los aparatos de climatización, se distinguirá entre los edificios que se encuentren construidos con fin de obra emitido previamente a la aprobación de la presente Normas Urbanísticas, y los que se construyan posteriormente.

Para los edificios pre-existentes a estas Normas, se podrá optar por cualquiera de las soluciones A y B descritas a continuación.

Para los edificios posteriores a estas Normas, solamente se podrá optar por la solución A o equivalente.

SOLUCION A: El aparato de climatización debe estar dentro de la envolvente del volumen del edificio. La interacción de aire con el exterior se hará a través de una reja metálica o de madera acabada en color marrón oscuro, gris o negro, que tenga una proyección ortogonal sobre un plano vertical que arroje una opacidad superior al 70%, que se mantendrán en correcto orden de ornato.



SOLUCION B: El aparato de climatización, excepcionalmente, podrá estar situado exterior a la fachada, pero al menos la base y todas sus caras verticales deberán disponer de elementos de ocultación de la visión de al menos el 70% en su plano, a base de materiales metálicos o tipo madera de color marrón oscuro, gris o negro que se mantendrán en correcto orden de ornato.

Si el aparato está adosado a una pared volando sobre suelo público transitable, se deberá presentar un proyecto técnico de legalización, firmado por Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico, debidamente visado, y que describa la solución técnica durable para evitar accidentes por oxidación de soportes, fallo de anclajes y por las causas que sean previsibles.

372.3. Diseño de los espacios urbanizado y edificado

En general, la urbanización y la edificación, independientemente de su titularidad pública o privada, se adaptarán lo máximo posible a las rasantes originales del terreno, consideradas como tales las naturales o las históricas a juicio de la Entidad Local.

Como consecuencia de la transformación del terreno pueden originarse terraplenes (rellenos), taludes (cortes) o muros con diferentes desniveles y geometrías. Un terraplén, talud o muro se considerarán visibles si pueden ser observados desde espacio público.

Los terraplenes y taludes visibles se vegetarán con tapizantes y plantaciones arbustivas o arbóreas que contribuyan a la fijación del suelo y a la estabilidad. Los muros visibles se terminarán siempre en piedra del lugar, color gris. Las escolleras no se admiten como base de zócalo o de formación de plataforma relacionada con la edificación en zona urbana o urbanizable.

Se admite la escollera como elemento formador de muros en espacios urbanizados no relacionados con la edificación. Se consideran espacios no relacionados con la edificación aquellos resultantes de obras ordinarias (no de urbanización) y los espacios derivados de ejecución de proyectos de urbanización que generen muros situados a más de 10 m de la edificación.

En cualquier caso, todo aterrazamiento o construcción de muros concatenados en altura, independientemente de la tipología de contención, deberá guardar las limitaciones equivalentes a las descritas en el artículo 360.9, donde los criterios básicos es que cada escalón no supere los 3,50 m de altura y las bermas sean de al menos 3 m de anchura y pendiente máxima 15%.

372.4. Edificios prefabricados, provisionales o de técnicas no tradicionales

Toda edificación, independientemente de su uso, deberá cumplir todas estas normas urbanísticas de edificación. Esto incluye edificios de uso residencial, productivo, almacén y cualquier otro.

Los edificios prefabricados, casa de madera u otros, además de cumplir el Código Técnico de Edificación en su integridad, tendrán los acabados exteriores que se especifican en estas Normas. La desmontabilidad, transportabilidad, provisionalidad o prefabricación de edificios no disminuye en modo alguno el nivel de exigencia urbanística, y requerirán licencia reglada y el cumplimiento íntegro del Plan General en el ámbito de Tramacastilla, así como de todas las Normas Urbanísticas. Se exceptúan las casetas de obra, asociadas unívocamente a las mismas.

372.5. Cobertizos, tinglados, marquesinas y elementos similares

Los cobertizos, tinglados, marquesinas, y elementos estructurales similares deberán ser realizados con técnicas, formas, texturas y colores compatibles con la protección paisajística. Los acabados serán correctos, se mantendrán en buen estado, y se usarán los materiales especificados en estas normas, con estas peculiaridades:

Estructuras: Muros de carga de piedra, acero acabado color marrón oscuro o negro, madera

Cubiertas: Pizarra del lugar, metal en tonos entre gris oscuro y negro. Las cubiertas de estas construcciones podrán tener pendientes comprendidas entre el 10% y el 100% (45°).

Remates: Colores de la gama del gris medio a negro

Laterales: Piedra del lugar, madera, acero corten, acero acabado grises medios a negro.

Quedan expresamente prohibidos los galvanizados vistos, colores claros o brillantes, hormigón visto, ladrillo visto, bloque visto, cerámica marrón o clara.

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación a las obras de edificación de nueva construcción, aun cuando sean sencillas técnicamente y de escasa entidad constructiva, aunque no tengan carácter residencial ni público, ya sean eventuales o permanentes, tengan una planta o más, afecten o no a la seguridad de las personas.

372.6. Modificación, reforma, ampliación, rehabilitación de edificios existentes

De modo general, estas Normas Urbanísticas serán de aplicación a las edificaciones privadas y públicas a las que sea de aplicación el Código Técnico de la Edificación. Respecto a las edificaciones existentes que no cumplen los requisitos de protección del paisaje u otras determinaciones de estas Normas, cuando se proceda a su modificación, ampliación, reforma o rehabilitación mayor, se deberán acometer las actuaciones necesarias de modo que el resultado sean paredes exteriores de piedra del lugar y cubiertas de pizarra natural del lugar.

Las intervenciones que obligan a la adaptación de un edificio existente a las normas de protección del paisaje son aquellas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos del Código Técnico de la Edificación. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente

c) La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

d) Actualización de un edificio en el cual haya intervención general sobre el mismo que incluya reforma de cuartos húmedos, carpinterías, instalaciones, solados y tabiquería que en total afecten a más del 75% de la superficie hábil.

Artículo 373. Diseño de los edificios de nueva construcción

La totalidad del perímetro del edificio, en todos sus tramos, se tratará con las texturas admitidas. Al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de las fachadas del edificio –descontados los huecos de ventanas y puertas- será acabada con piedra gris de la zona de diecisiete centímetros (17 cm) de espesor mínimo, recibida con mortero de cemento gris, no admitiéndose el cemento blanco. Ninguna superficie interpretable como fachada o vista tendrá una superficie superior a su veinticinco por ciento (25%) –descontados los huecos de ventanas y puertas- que esté acabada en otro material distinto de la piedra indicada.

Las carpinterías exteriores serán de madera y/o materiales metálicos o sintéticos acabados en color similar a madera natural de tono marrón medio a oscuro. No se permiten las persianas, en particular las enrollables, como acabado exterior. Los huecos de ventanas, ventanales y puertas exteriores podrán tener una envolvente exterior formada por contraventanos de estilo tradicional o lamas o paneles correderos, utilizando solamente madera o materiales metálicos o sintéticos acabados en color similar a madera natural de tono marrón medio a oscuro. Los cierres exteriores de contraventanos, lamas o paneles correderos son obligatorios en todos los huecos de plantas superiores a la planta calle-baja.

Otros materiales autorizados para las fachadas son madera natural o compuestos de tipo madera en colores marrones medios a oscuros; vidrio no reflectante y solamente como parte integrante de las carpinterías; acero acabado en colores marrones medios a oscuros o grises medios a negro.

Todos los colores de los materiales de fachadas oscilarán entre el gris de la piedra de la zona al negro o marrones medios a oscuros. No se admite el empleo de colores claros ni llamativos.

Las cubiertas se terminarán exteriormente con pizarra negra natural. Los elementos de cubierta destinados a aireación, y evacuación de humos se terminarán con piedra de la zona en todas sus caras si su perímetro medido horizontalmente es superior a dos metros. Los elementos de cubierta destinados a aireación, y evacuación de humos cuyo perímetro medido horizontalmente sea inferior a dos metros podrán terminarse con pizarra, las de perímetro inferior a un metro con pizarra y/o chapa lacada en negro. Los álabes y elementos móviles de los elementos de aireación en cubierta serán de color negro, prohibiéndose los acabados reflectantes-brillantes.

Las piezas especiales de terminación de cubiertas como limatesas, limahoyas, canalones y bajantes se admiten de chapa negra, cobre, zinc o materiales metálicos en color oscuro.

En las construcciones se usará una configuración de piedra de entre las denominadas aceptables en la tabla siguiente, o alguna otra equiparable.



Aceptable-1



Aceptable-2



Aceptable-3



Aceptable-4



Aceptable-5



Aceptable-6



Aceptable-7



Aceptable-8



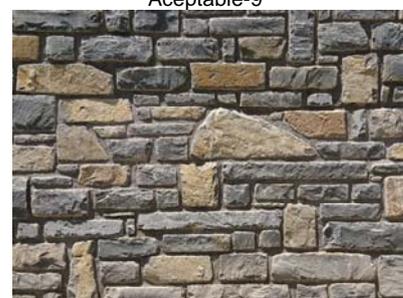
Aceptable-9



Aceptable-10



Aceptable-11



Aceptable-12

En el proyecto se hará una indicación de la configuración de piedra que se usará, por asimilación a una de las Aceptables, o se expresará gráficamente otra alternativa que se encuentre dentro de la misma gama.

La configuración de piedra aceptable tiene dimensiones irregulares, formas cuadradas, rectangulares, triangulares u otras, tamaño medio unos 20x30 cm, queda vista y es recibida con una cantidad de mortero gris natural no excesiva pero con las juntas denotadas, es piedra gris del lugar, puede tener o no esquinas maestreadas, es de gran espesor (15 á 25 cm) y guarda relación con la construcción tradicional.

Existen otras disposiciones que se consideran 'tolerables' y que deberán evitarse salvo que se justifique su uso por alguna de las siguientes razones:

- Que se trate de medianiles que en un futuro podrían quedar ocultos
- Que se trate de muros no edificacionales, sino de urbanización.
- Que se trate de una rehabilitación de un edificio y deba seguir lo existente



Tolerable-1



Tolerable-2



Tolerable-3



Tolerable-4



Tolerable-5

Estas disposiciones tienen una geometría excesivamente regular (T-1, T-3), un exceso de mortero (T-4, T-5) o son impropias de la zona (T-2)

Hay disposiciones prohibidas, que el proyecto debe garantizar que no se emplearán, como por ejemplo las siguientes:



Prohibido-1



Prohibido-2



Prohibido-3

La configuración P-1 tiene hiladas y piezas regulares. La P-2 es impropia de la zona por tipología de piedra, disposición y falta de junta amorturada. La P-3 no tiene junta amorturada y el color es inaceptable.

Las paredes medianiles que vayan a estar en contacto con otro edificio en el futuro, podrán dejarse sin terminar con la piedra natural de la zona pero deberán ser revestidas con un recubrimiento continuo de color gris medio a oscuro, preferiblemente hidrófugo, con un acabado digno o bien con pizarra. Las superficies medianiles que vayan a quedar definitivamente vistas se terminarán en piedra de la zona, aunque excepcionalmente se aceptará acabar con pizarra pequeños saltos de nivel o pequeños paños difíciles de resolver con piedra previa aprobación por el Ayuntamiento visto su diseño pormenorizado y justificado.

Artículo 374. Volúmenes

Los volúmenes deberán ser sencillos y claros. Cada uno deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrimiento sin que la mezcla de unos con otros desvirtúe su lectura volumétrica. La complejidad debe surgir de la unión de volúmenes claros y diferentes y no de la complicación de éstos.

En el caso de que en la composición de un edificio coexistan volúmenes grandes (entendiendo como tales los que llegan o se aproximan a las dimensiones máximas permitidas) y volúmenes pequeños (entendiendo como tales los pequeños anexos necesarios para el funcionamiento del edificio), estos segundos deberán proyectarse de manera que no distorsionen la captación de los primeros.

Deberá cuidarse la proporción entre la altura y superficie ocupada por cada volumen. Esta medida deberá aplicarse especialmente en los pequeños anexos funcionales que se adosan a los volúmenes principales (escaleras, efectos de la distribución interior, ascensores,...)

Artículo 375. Fachadas

Las fachadas deberán responder compositivamente a los condicionantes de las construcciones mediante muro de carga. Con esto se entiende que los huecos deben ser de proporción vertical (relación de anchura/altura, de 1,00 a 1,60). En este sentido se aporta como solución en la edificación residencial que cada vivienda en la tipología de bloque sólo tenga un gran hueco en

el salón que se trate como una abertura natural del muro, mientras que para el resto de habitaciones, se deberá tender a minimizarlos.

No se admitirá la sistemática agrupación de ventanas por machones inferiores a 65 cm de anchura. Los cabeceros y dinteles podrán ser de piedra o madera tratada.

Los vuelos deberán tener canetes tradicionales en cuanto a composición, tamaño y frecuencia. Los vuelos de aleros deberán estar terminados en madera por su parte inferior, bien natural o sintética, en colores naturales tradicionales.

La composición de la fachada deberá responder al material con que este ejecutada, independientemente de que éste no tenga función estructural (por ejemplo, los vuelos de elementos pesados como paredes de piedra deberán hacerse con soluciones estructurales reales o simuladas compatibles con las composiciones de vigas, puntales y columnas tradicionales, prohibiéndose las soluciones estructurales a base de estructura de altas prestaciones no evidente, que proporcione voladizos inalcanzables para la arquitectura tradicional). Los muros de fachadas deben ser continuos, sin ningún tipo de interrupción y sin manifestarse los forjados, ni pilares ni vigas en fachada.

Deberá evitarse la repetición de series de huecos diferentes en los edificios de uso residencial. Esto hecho produce en el exterior una lectura directa de edificio, denotando la repetición sistemática de un uso y resultando ajeno a la tradición.

Artículo 376. Cubiertas

Deben ser sencillas, prioritariamente a dos aguas con cumbrera central y responder claramente al volumen sobre el que se sitúan. Se prohíben disposiciones anormales como un tejado a dos aguas simples con limahoya central. Con el fin de resolver la evacuación de aguas y nieves en cubiertas adosadas a medianiles, y solamente en ese caso, se admiten cubiertas a un agua cumpliendo todas las limitaciones de estas normas, en particular las alturas. Las pendientes deberán encontrarse entre los 30 y 45 grados sexagesimales medidos respecto de la horizontal.

Las cubiertas no se podrán solucionar mediante pequeños paños, admitiéndose únicamente el pequeño matado-chafalán del hastial típico. Los faldones deben ser planos, permitiéndose únicamente el pequeño ángulo convexo típico para salvar la distancia entre la cara interior del muro y el alero.

Solo podrán emplearse los materiales de cubierta en los planos que puedan entenderse que pertenecen a éstas.

Se podrá forrar con pizarra parcialmente un muro o piñón (particularmente si es medianil), un fragmento parcial de una fachada, o una chimenea, previa justificación ante la Entidad Local de que es la solución apropiada por dificultades para aplicar la piedra) y aprobación por parte de éste.

Artículo 377. Lucanas

Las lucanas deberán proyectarse como un elemento singular de la fachada y no repetirse modularmente. Las lucanas solamente se autorizarán si se justifica su necesidad para la habitabilidad de las dependencias vivideras. Para el resto de las ventilaciones e iluminaciones de la cubierta se propone el uso preferente de ventanas en los muros piñones y del tipo plano de cubierta.

La distancia mínima de una lucana a otros huecos de cubierta (por ejemplo vélux), testero, medianil o piñón será al menos de 1,5 m y la separación entre las mismas no podrá ser menor tampoco a 1,5 m.

El frente de la lucana no se podrá forrar de pizarra. Las lucanas podrán rasgarse, incluso

cortando el alero, a la manera tradicional del Valle de Tena.

Artículo 378. Chimeneas

Las chimeneas y ventilaciones deberán preferentemente unificarse en grupo de modo que aparezcan el mínimo número posible de torretas en las cubiertas.

Las chimeneas de salida de humos de combustión serán de piedra y estarán rematadas con losa plana de piedra; alternativamente, de modo justificado técnicamente se podrán forrar de pizarra. Las chimeneas secundarias (de ventilación de cocinas, aseos y asimilables) y por tanto de sección reducida en planta, podrán forrarse de pizarra, aunque se recomienda terminarlas en piedra igualmente.

Artículo 379. Cerrajería de edificación

Las barandillas de balcones y otros elementos de cerrajería se realizarán en madera con similar tratamiento al de la carpintería o con toda de forja-acero acabado en negro o marrón oscuro.

En el caso de puertas de garajes y cocheras deberán ser de madera o revestidas de madera, o bien metálicas en colores oscuros o acabado imitación madera. Deberán ir siempre remetidas en las jambas al menos 15 cm.

Artículo 380. Bajantes de pluviales

Las bajantes y canaleras vistas serán metálicas y de materiales nobles cobre, cinc, fundición y aluminio esmaltado en colores oscuros ambos, y de obligada colocación en todos los faldones que viertan a vía pública.

Así mismo en todos los faldones que viertan a espacio público o de dominio público, será obligatoria la colocación en cubierta y aleros de métodos preventivos de caídas masivas y súbitas de nieve y placas de nieve y/o hielo, para lo que se usarán los métodos efectivos conocidos de sujeción y fraccionamiento como ganchos, púas, triángulos, barras y equivalentes.

Artículo 381. Cerramiento de parcelas y tapias

Sin perjuicio de otras limitaciones que se puedan establecer por zonas y mediante ordenanzas, de modo general, los cercados o tapiados de parcelas y solares en espacios urbanos, en los tramos relacionados con espacio público (viario, zonas libres, equipamientos), serán materializados con arreglo a las siguientes determinaciones.

La valla no podrá tener más de dos metros de altura total. Esta limitación se cumplirá en todo punto del vallado, y se medirá respecto al terreno delimitado, por el lado que esté a mayor cota. El vallado podrá ser compuesto por partes de diversa opacidad con arreglo a las especificaciones que siguen.

Entre la cota cero y la cota un metro (medidos desde el lado de mayor cota), el vallado será un zócalo de piedra, con la misma tipología de materiales y aparejo que los establecidos para edificación en estas Normas. Por encima de un metro de altura la valla se soportará con pilares de piedra del mismo tipo que el zócalo-base que podrán estar separados hasta un máximo de 2,50 metros. En la parte de cerramiento por encima del zócalo, sin superar los dos metros de altura, el cerramiento tendrá un grado de opacidad máximo del 25%, contando todos los elementos sobre el zócalo, esto es, la proyección de su materia sobre un plano vertical paralelo al propio vallado no superará el 25% de la superficie.

Esta zona no opaca (se entiende por no opaca la que tiene opacidad menor del 25%) estará compuesta por piedra y/o metal de colores negro, gris oscuro o marrón oscuro. Se admite

madera en tonos naturales pero solamente como piezas marcadamente rectangulares o cuadradas.

Se prohíbe expresamente el uso de mallas, de cables o el uso de piezas de madera con formas netamente redondas o torneadas con predominio redondo. Se prohíben las concertinas, alambradas y piezas con puntas alanceadas o peligrosas.

Estas regulaciones del vallado de fincas, solares y parcelas no son de aplicación en las defensas y vallados que forman parte de los espacios públicos urbanizados, como las protecciones de desniveles en los viarios públicos, o zonas libres, y casos similares, donde se aplicará la normativa vigente para los espacios públicos urbanizados.

En accesos a patios y zonas libres se permite la construcción de portones con tejadillo a la manera tipológica tradicional. Si tienen vuelo a lo público, les será de aplicación la regulación de aleros y vuelos.

Artículo 382. Edificación cruzando por encima de viario e infraestructuras aéreas

Se admite la edificación-construcción existente actualmente que cruza por encima de viario público peatonal. No se permite nueva edificación cruzando sobre espacios no considerados solares.

En el suelo urbano o urbanizable público (viario, zonas libres y de equipamientos) serán subterráneas todas las infraestructuras o servicios urbanos, en particular las de comunicaciones, energía, alumbrado, saneamiento, abastecimiento, señalización o de sistemas inteligentes. La Entidad Local Menor podrá adoptar las correspondientes ordenanzas constructivas para las infraestructuras urbanas.

TÍTULO II.- SUELO URBANO DE TRAMACASTILLA DE TENA

CAPÍTULO I. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO DE TRAMACASTILLA

Artículo 383. Suelo urbano

Constituyen el suelo Urbano los terrenos que el Plan General incluye como tal. Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano, la previa obtención de la licencia de obras.

No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que aun estando comprendidos en el suelo urbano y siendo edificables, no merezcan la calificación de solar por no reunir todos los servicios urbanísticos salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, a cargo del propietario, mediante las garantías que se establezcan en la legislación urbanística.

Artículo 384. Condiciones para edificar en el suelo urbano

Se considera condición indispensable para poder edificar, un terreno en Suelo Urbano, y para que se otorgue la correspondiente licencia, que aquel merezca la condición de solar al cumplir todos y cada unos de los requisitos establecidos por la legislación urbanística.

En aquellos terrenos de Suelo urbano que no cumplan con los requisitos de la norma anterior, se podrá otorgar licencia de edificación siempre que los solicitantes se comprometan a ejecutar las obras de urbanización precisas para que en ejecución simultánea con la edificación, la parcela adquiera la condición de solar al darse el final de obras, todo ello de acuerdo con el procedimiento y garantías que establezca la legislación urbanística.

En todos los solares vacantes o que resulten serlo en virtud de derribos previos en suelo urbano será requisito previo a la concesión de la licencia la aprobación de un Estudio de Detalle del ámbito de la promoción que fije la ordenación de volúmenes y las alineaciones y rasantes como se indica en artículo posterior.

Los Estudios de Detalle deberán cumplir el Plan General vigente en el momento de solicitud de la licencia de ejecución. Por consiguiente, aquellos Estudios de Detalle que pudieran haber sido aprobados bajo determinaciones del Plan General previas a las vigentes en el momento de solicitar la licencia de ejecución, se deberán actualizar en conformidad con el Plan General.

Todos los volúmenes nuevos o de rehabilitación integral preverán como mínimo una plaza interior de aparcamiento por cada vivienda, o una plaza de aparcamiento cubierto pero abierto por cada vivienda. Esta determinación de dotación propia de un aparcamiento por vivienda podrá ser eximida si existe excepcionalidad debidamente justificada y aprobada por el Ayuntamiento (Entidad Local Menor).

Artículo 385. Alineaciones oficiales

Se define como alineación oficial la línea que delimita la separación entre las diversas parcelas de Suelo Urbano y los espacios de dominio público.

Las alineaciones oficiales están determinadas de hecho por calles existentes, edificación existente prevaleciendo las marcadas en el plano 8-1 del Plan General.

El Estudio de Detalle de redacción previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano tenderá a respetar las alineaciones de hecho existentes fijadas por las calles y edificación, así como por el plano 8-1, aunque supeditándolas, adaptándolas y modificándolas en la medida necesaria de tal manera que respecto a aquéllas, puedan fijarse incrementos de sección viaria y zonas de espacio público que respetando la edificabilidad original del solar y el porcentaje máximo de cesión obligatoria que marca la Ley Urbanística, contribuyan a mejorar la trama viaria, en particular las condiciones de movilidad de los vehículos de emergencia, mantenimiento y servicios públicos.

Artículo 386. Rasantes oficiales

Se define como rasante la línea altimétrica del pavimento terminado del eje de una calle considerada en su inclinación respecto del plano horizontal, definida mediante cotas referidas a un plano de comparación, normalmente el nivel del mar, u otro indubitado.

Son rasantes oficiales las señaladas en los planos, y en su defecto las de las calles construidas, para cada tipo de suelo.

El Estudio de Detalle de redacción previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano contemplará la adaptación y modificación de las rasantes de hecho incorporadas al Plan General o existentes, de tal manera que puedan fijarse las nuevas rasantes derivadas de las alineaciones fijadas y de las intervenciones a realizar asociadas a la edificación.

Las rasantes de referencia de un edificio son las cotas altimétricas en puntos representativos o referenciales de sus fachadas y pueden ser distintas a lo largo de su perímetro y vienen establecidas por el viario público o privado existente, proyectado o planificado para su entorno, o en su defecto, por la cota de los espacios perimetrales al edificio en su estado natural previo a su transformación.

El Plan General prevé el espacio destinado a la construcción de una calle perimetral, de la cual es esencial no solamente el trazado sino las cotas de pavimento terminado. Todos los nuevos desarrollos deberán llevarse a cabo de modo compatible con la futura calle perimetral tanto en

planta como en alzado.

Artículo 387. Zona de Casco antiguo

El Casco Antiguo (CA) es la zona del núcleo que constituye el asentamiento original y sustenta las edificaciones tradicionales manteniendo los rasgos de la trama consolidada a lo largo del tiempo. Incluye también los solares situados dentro de esta trama.

387.1. Usos permitidos

Como uso dominante se permite el residencial.

- a) Residencial. En todas las categorías del artículo
- b) Equipamiento (Docente, Comunitario, Zonas verdes, Especial).
- c) Espacios libres de uso público.
- d) Red viaria (rodada, peatonal, cabañera).

Como usos compatibles, se permiten los ganaderos familiares definidos en la legislación sectorial aplicable; los usos industriales en su categoría 1, uso comercial, uso de oficinas, uso de artesanía.

387.2. Retranqueos

No se permitirán retranqueos respecto de las alineaciones cuando del emplazamiento propuesto para el nuevo edificio, se desprenda la aparición de medianeras en mal estado al descubierto en las edificaciones existentes. Se permiten los retranqueos siempre que las medianeras que resultasen (de la nueva edificación y de la existente) sean acabadas en piedra con arreglo a lo regulado en estas Normas.

La profundidad máxima edificable se contabilizará desde la alineación oficial señalada en el Plan General y deberá exponerse en el Estudio de Detalle de redacción previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano.

387.3. Solar mínimo edificable

Dada la tipología existente en las parcelas del casco antiguo, se exige que para que un solar sea edificable ha de cumplir como mínimo las condiciones de superficies exigidas a las viviendas resultantes.

387.4. Tipología de la edificación y condiciones de volumen

Se seguirán las ordenanzas tipológicas y estéticas de esta normativa.

La altura máxima en "número de plantas": Planta Baja + 1 planta alzada + 1 planta de aprovechamiento de cubierta. Las alturas se medirán de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

El fondo edificable máximo será de 15 m.

De forma general, la edificabilidad máxima sobre parcela neta es 2,20 m²/m² (dos coma veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela neta) supeditada al cumplimiento de todas las ordenanzas reguladoras de aplicación. La edificabilidad máxima puede llegar a no ser agotable en la práctica dependiendo de las condiciones particulares de cada solar, que prevalecen sobre cualquier aprovechamiento máximo. Se entiende por parcela neta la resultante de aplicar al terreno originario las cesiones o cumplir las alineaciones que vienen fijadas en los planos de ordenación del Plan. Las cesiones adicionales a las establecidas en el Plan, que resultaren de la aprobación del Estudio de Detalle, de redacción

previa y preceptiva en todos los solares vacantes situados en el suelo urbano de Casco, no disminuirán la edificabilidad que resultare de la aplicación de las determinaciones del Plan.

Cómputo de la edificabilidad:

En general la edificabilidad se computa contabilizando la totalidad de las superficies construidas en planta baja (calle) y planta primera, más todas las superficies del aprovechamiento bajo cubierta cuya altura libre interior sea igual o superior a 1,50 metros.

Excepcionalmente, a efectos de determinar la edificabilidad consumida por una edificación, si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- Solar ubicado dentro del casco antiguo tradicional que está delimitado en el Plan General como tal.
- Edificio que no tenga construcción bajo rasante, ni sótano ni semisótano.

En el caso de cumplimiento de esas dos condiciones, no computará como edificabilidad los espacios construidos en planta calle dedicados a usos no residenciales en el sentido habitacional, como garaje, almacén, trastero, taller, local comercial o instalaciones. Para poder optar a esta exención de cómputo de edificabilidad el proyecto básico y el de ejecución, así como el certificado fin de obra deberán expresar que dichas dependencias no son habitacionales. En la planta calle computará siempre como edificabilidad el 100% de la superficie dedicada a espacios de distribución de movimientos y comunicación horizontal y vertical (vestíbulos de entrada residencial, escaleras, ascensores).

En la zona de casco antiguo, las edificaciones actuales legalmente construidas se consideran dentro de ordenación. En caso de demolición o reconstrucción total corresponderá aplicar las normas urbanísticas vigentes en el momento de solicitar la correspondiente licencia de obras de edificación.

387.5. Edificación y construcciones en zonas libres públicas

En las zonas libres públicas se establece una edificabilidad máxima del 10% del suelo neto, solamente para construcciones públicas relacionadas con el uso propio de zona libre, como servicios municipales (casetas de herramienta, almacén fitosanitarios, semillas, equipos, repuestos), elementos informativos. Las edificaciones tendrán composición libre si lo justifica su función, explotación o mantenimiento, aunque deberán resultar completamente integradas paisajísticamente, por lo que los materiales y condiciones estéticas serán necesariamente los mismos que los exigidos a las edificaciones en suelo urbano casco.

Así mismo, se autorizan construcciones públicas no edificacionales como marquesinas, templetos o similares, para uso y protección de los usuarios de la zona libre. Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos aplicables al resto de construcciones en el Núcleo. La suma de edificaciones y construcciones afectas al uso de la zona verde no podrá superar en planta el 10% de la superficie de zona libre.

Artículo 388. Zona “Peña Telera”

Zona urbana, con características especiales de vivienda aislada de baja densidad e integración ambiental y paisajística en entorno relativamente naturalizado.

388.1 Usos permitidos

Residencial, solamente viviendas unifamiliares aisladas, residencia privada sin ánimo de lucro y sin establecimiento abierto al público. Siempre que la parcela cuente con vivienda, se permite la artesanía de artesanos-artistas a título individual y sin comercio abierto al público, en espacios que cumplirán todas las regulaciones constructivas de estas normas y el resto de

condiciones establecidas para dicho uso en Tramacastilla.

Comprende también las parcelas de zona libre pública, que son espacios municipales enclavados no edificables con destino preferentemente zona verde compatible con capacidad para alojar infraestructuras (centro de transformación eléctrica actual y sus ampliaciones futuras) y servicios públicos.

Comprende una banda de terreno privado libre de edificación no dotada de edificabilidad, cuya función actual que se consolida en estas Normas es gestionar los accesos privados a parcelas privadas

388.2. Edificación y parcela mínima

Se permite una única vivienda unifamiliar aislada por parcela, que puede estar distribuida en uno o más volúmenes respetando siempre retranqueos, y todas las condiciones de edificabilidad y condiciones de edificación.

No se permite subdividir parcelas. Parcela mínima para nuevas reformulaciones de parcelas: 650 m² (seiscientos cincuenta metros cuadrados). Se toleran las fincas actuales cuya superficie es inferior a 650 m². Sin embargo no se podrán realizar alteraciones ni recomposiciones de fincas que arrojen como resultado finca(s) de superficie inferior a 650 m². Se permite redistribuir superficies entre parcelas colindantes siempre que el resultado final no incremente el número de parcelas ni tampoco resulte parcela alguna de menos de 650 m².

Una parcela solamente podrá transferir superficie a otra colindante si el resultado de la operación para todas las parcelas es compatible con estas normas, y en particular debe comprobarse que las parcelas resultantes no tendrían más edificación que la edificabilidad que les correspondería con su superficie final, que se guardan los retranqueos de edificación en las parcelas finales, etcétera. Es decir, el estado transformado debe ser compatible en su integridad con estas normas.

388.3. Ocupación y edificabilidad máximas

La ocupación máxima es del 35% de la parcela neta y la edificabilidad máxima es de 0,45 m²t/m².

Los espacios situados bajo rasante no computan a efectos de edificabilidad. Se considerarán a estos efectos espacios bajo rasante aquellos que tengan al menos el 70% del perímetro cumpliendo las condiciones bajo rasante del resto de Normas.

388.4. Tipología de la edificación y condiciones de volumen

Las resultantes de la aplicación de las presentes Normas.

La altura máxima en "número de plantas": Planta Baja + 1 planta alzada + 1 planta de aprovechamiento de bajo-cubierta. Las alturas se medirán de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

388.5. Retranqueos

Se observará un retranqueo obligatorio del volumen cerrado tanto a vial como al resto de linderos de tres metros. Los vuelos cerrados de la edificación se retranquearán al menos dos metros de todo vial o lindero. Los vuelos abiertos de la edificación como balcones y aleros tienen un retranqueo mínimo obligatorio de dos metros a todo vial o lindero.

Para los volúmenes enterrados como sótanos, con todo su perímetro enterrado/cerrado (100% del perímetro), no es obligatorio guardar retranqueos.

388.6. Vallados de fincas privadas

Se estará a lo indicado en el artículo 381.

388.7. Obras en las parcelas

Las cajas y armarios de instalaciones (luz, agua, telecomunicaciones, gas,..) estarán acabados en piedra en su integridad salvo las cubiertas que podrán ser de pizarra.

Para los cobertizos y otros elementos constructivos se estará a las condiciones estéticas de estas Normas. En particular se evitarán colores llamativos y excesivamente distantes de lo tradicional. En los espacios de las parcelas visibles, no se utilizarán cerámicas impropias del valle, ni colores o materiales llamativos.

Artículo 389. Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado

La unidad de ejecución delimitada en el suelo urbano no consolidado se desarrollará mediante la elaboración de un Plan especial de reforma interior (PERI) que completará la malla viaria de conexión.

Serán de aplicación los parámetros establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial del Pirineo para las áreas de Casco, salvo en lo establecido de porcentaje de cesiones de dotaciones locales, en que por tratarse de superficies pequeñas se limitarán a los viarios de nueva apertura.

El PERI-1 se regirá por el planeamiento general y el de su desarrollo aprobado definitivamente.

Artículo 390. Enclave urbano del entorno de la Residencia

Los tres volúmenes de la zona Este alrededor de la antigua residencia de la partida de "Sandurico", se consideran como construcciones urbanas emplazadas en suelo no urbanizable.

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los existentes.

El uso admitido será sólo el Hotelero en cualquiera de sus diversas categorías.

No se permitirá su división en propiedad horizontal.

TÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE TRAMACASTILLA DE TENA

CAPÍTULO I. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 391. Suelo urbanizable delimitado

Constituyen el suelo urbanizable delimitado los terrenos que son susceptibles de convertirse en urbanos previa ejecución de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aprobados definitivamente por los organismos pertinentes y que han sido delimitados como tales por el presente Plan General.

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

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

El suelo urbanizable delimitado está constituido por los siguientes sectores:

DESARROLLADOS URBANISTICAMENTE Y EJECUTADAS FISICAMENTE: Se rigen por el planeamiento general y el de desarrollo aprobado definitivamente.

U-A (19.931 m²), U-C (11.980 m²), U-D (19.225 m²), U-E (6.912 m²)

DESARROLLADO URBANISTICAMENTE. Se rige por el planeamiento general y el de desarrollo aprobado definitivamente.

U-B (13.162 m²)

PENDIENTE DE DESARROLLO. Se regirá por el planeamiento general y el de desarrollo que se apruebe definitivamente.

U-F, de 2.983 m²

Artículo 392. Parámetros del suelo urbanizable

392.1 Densidad máxima

La densidad máxima será 35 viviendas por hectárea.

392.2 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima es 0,40 m²/m² sobre suelo bruto de sector (cero con cuarenta metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo).

392.3 Espacios intersticiales, dotaciones locales

El Plan Parcial deberá destinar un 30% del terreno como espacio libre de edificación, concentrando la misma en el resto del área.

El 25% de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes y equipamientos. Estos terrenos serán de cesión obligatoria y gratuita en sustitución de los porcentajes que establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

392.4 Usos y tipologías

Residencial unifamiliar, o plurifamiliar de cuatro viviendas máximo por unidad. Serán de aplicación las normas urbanísticas de aplicación genérica de este Plan General.

Artículo 393. Tipologías en los Planes parciales

El tratamiento tipológico de las agrupaciones de edificios que planteen los Planes Parciales, formando parte de una unidad de construcción o de actuación deberán mantener la variación de diseño y sistema de asentamiento, característico de los núcleos del área. En ningún caso se permitirá la repetición de un mismo tipo constructivo.

Artículo 394. Ordenanzas constructivas en los Planes parciales

Los Planes Parciales no podrán modificar las normas constructivas previstas en el título I (aplicación genérica) de este Libro VIII de Tramacastilla de Tena, aunque podrán complementarlas sin que supongan detrimento, contradicción o disminución de las genéricas.

TÍTULO IV.- SISTEMAS GENERALES DE TRAMACASTILLA DE TENA

Artículo 395. Sistemas generales de aparcamiento y deportivo

Se califican como sistemas generales en suelo no urbanizable los dos equipamientos públicos ya ejecutados y en funcionamiento consolidado consistentes en el aparcamiento público y el área deportiva del campo de fútbol, ambos grafiados en el plano 8.1 como equipamiento público SG-Aparcamiento y equipamiento público SG-deportivo, respectivamente.

Las superficies de ambos sistemas son:

Equipamiento público SG-Aparcamiento = 3.913 m²

Equipamiento público SG-Deportivo = 4.501 m²

El Sistema General de Aparcamiento tendrá una edificabilidad máxima del 10% sobre la superficie bruta, destinable a construcciones vinculadas al uso de aparcamiento (Equipos y casetas de control, gestión, guardería de vehículos y máquinas). El Sistema General Deportivo tendrá una edificabilidad máxima del 70% sobre superficie bruta, destinable a construcciones vinculadas al uso deportivo (pabellón cubierto, vestuarios, ejercicios de mayores, rocódromo cubierto, y edificaciones equivalentes todas ellas municipales).

Por el equipo redactor:



Juan A. Ros Lasierra
ICCP urbanista, Col 7839

Por el equipo redactor:



Juan A. Ros Guerrero,
Arquitecto, colegiado COAA 6582