

## Contenido

<b>Título I. Disposiciones generales .....</b>	<b>5</b>
Capítulo 1. Generales.....	5
Art. 1. Objeto y ámbito de actuación.....	5
Art. 2. Vigencia .....	5
Art. 3. Sistema de actuación.....	5
Art. 4. Carácter de la Documentación del Plan Parcial .....	5
Art. 5. Subsidiaridad y Complementariedad .....	5
Art. 6. Definiciones básicas.....	5
Art. 7. Desarrollo del Plan.....	6
Art. 8. Modificaciones.....	6
Capítulo 2. Regulación, contenido y límites de los estudios de detalle.....	6
Art. 9. Aplicación, Objeto y Finalidad de los Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial. ....	6
Art. 10. Ámbito de los Estudios de Detalle.....	6
Art. 11. Alineaciones oficiales.....	7
Art. 12. Nuevos viales.....	7
Art. 13. Ordenación y tratamiento de los espacios libres interiores. ....	7
Art. 14. Transferencia de edificabilidad.....	7
<b>Título II. Condiciones generales de los usos.....</b>	<b>8</b>
Art. 15. Condiciones generales.....	8
Capítulo 2. Calificación de los usos.....	8
Art. 16. Esquema general de clasificación de los usos por su finalidad.....	8
Capítulo 3. Usos residenciales y productivos.....	8
Art. 17. Uso Residencial.....	8
Art. 18. Uso Hostelero .....	9
Art. 19. Uso Comercial .....	9
Art. 20. Uso de oficina.....	9
Art. 21. Uso garaje-aparcamiento.....	9
Capítulo 4. Usos del sistema de dotaciones.....	9
Art. 22. Uso de espacios libres y zonas verdes .....	9
Art. 23. Usos de equipamiento .....	10
Art. 24. Uso de servicios públicos .....	10
<b>Título III. Condiciones generales de la edificación.....</b>	<b>10</b>
Capítulo 1. Condiciones de aprovechamiento.....	10
Sección 1. Régimen aplicable .....	10
Art. 25. Condiciones generales.....	10
Sección 2. Condiciones de posición de las edificaciones .....	11

Art. 26. Rasantes.....	11
Art. 27. Plano base.....	11
Art. 28. Alineaciones de la edificación .....	11
Art. 29. Retranqueos.....	11
Art. 30. Separaciones entre edificios .....	12
Art. 31. Área de movimiento .....	12
Sección 3. Condiciones de dimensión y forma.....	12
Art. 32. Condiciones de edificabilidad .....	12
Art. 33. Cómputo de la superficie edificable .....	12
Art. 34. Altura de los edificios.....	14
Art. 35. Altura de plantas .....	14
Art. 36. Planta.....	15
Art. 37. Soportales.....	16
Art. 38. Porches y plantas diáfanos.....	16
Art. 39. Vuelos.....	17
Capítulo 2. Condiciones de higiene y calidad .....	18
Sección 1. Condiciones de piezas habitables y locales.....	18
Art. 40. Piezas, piezas habitables y locales .....	18
Art. 41. Local exterior .....	18
Art. 42. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	18
Art. 43. Condiciones de ventilación e iluminación.....	18
Sección 2. Edificios o locales de vivienda .....	18
Art. 44. Vivienda exterior .....	18
Art. 45. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.....	19
Capítulo 3. Dotaciones en los edificios .....	19
Sección 1. Dotaciones de servicios .....	19
Art. 46. Ordenanzas y normas concernientes a la edificación.....	19
Sección 2. Dotación de estacionamiento de los edificios.....	19
Art. 47. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento .....	19
Art. 48. Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento .....	20
Art. 49. Características de los estacionamientos.....	20
Art. 50. Dotaciones exigibles según el uso.....	21
Capítulo 4. Condiciones estéticas .....	22
Art. 51. Condiciones generales.....	22
Art. 52. Fachadas.....	23
Art. 53. Materiales de las fachadas .....	23
Art. 54. Cubiertas .....	23
Art. 55. Cornisas y aleros.....	23
Art. 56. Huecos en cubierta.....	24

Art. 57. Carpinterías exteriores.....	24
Art. 58. Elementos de oscurecimiento.....	25
Art. 59. Medianerías.....	25
Capítulo 5. Condiciones de seguridad geológica .....	25
Art. 60. Generalidades.....	25
<b>Título IV. Condiciones de las obras de urbanización .....</b>	<b>25</b>
Capítulo 1. Ejecución de la urbanización .....	25
Art. 61. Contenido y ámbito del Proyecto de Urbanización.....	25
Art. 62. Anchura de aceras y calzadas.....	26
Art. 63. Infraestructuras a realizar.....	26
Art. 64. Condiciones derivadas del estudio geotécnico.....	27
Capítulo 2. Vías públicas. Red viaria.....	29
Art. 65. Condiciones generales.....	29
Art. 66. Trazado en planta del viario.....	29
Art. 67. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales.....	29
Capítulo 3. Espacios libres públicos.....	30
Art. 68. Plantación de arbolado, jardinería y mobiliario urbano .....	30
Capítulo 4. Servicios urbanos .....	30
Art. 69. Red de distribución de agua .....	30
Art. 70. Red de saneamiento .....	31
Art. 71. Redes de energía eléctrica.....	31
Art. 72. Red de alumbrado público.....	31
Art. 73. Redes de telecomunicaciones.....	31
Art. 74. Red de gas.....	31
Art. 75. Recogida de basuras.....	31
Art. 76. Directrices medioambientales de los proyectos de urbanización.....	32
<b>Título V. Régimen urbanístico del suelo.....</b>	<b>32</b>
Capítulo 1. Clasificación y calificación del suelo.....	32
Art. 77. Clasificación del suelo.....	32
Art. 78. Calificación del suelo.....	32
<b>Título VI. Normas particulares de zonas y sistemas.....</b>	<b>33</b>
Capítulo 1. Condiciones particulares de las zonas con aprovechamiento lucrativo .....	33
Sección 1. Determinaciones para la zona Residencial Colectivo > RC.....	33
Art. 79. Ámbito .....	33
Art. 80. Tipología y usos.....	33
Art. 81. Condiciones de parcelación.....	33
Art. 82. Superficie edificable y número de viviendas .....	34
Art. 83. Ocupación.....	34
Art. 84. Posición de la edificación.....	34

Art. 85. Altura de la edificación.....	34
Art. 86. Aparcamientos.....	35
Art. 87. Condiciones particulares de la parcela RC-1 .....	35
Sección 2. Determinaciones para la zona Infraestructura de movilidad DI-MC .....	36
Art. 88. Ámbito .....	36
Art. 89. Tipología y usos.....	36
Art. 90. Condiciones de parcelación.....	36
Art. 91. Relación con la parcela RC-1 .....	36
Art. 92. Superficie edificable.....	37
Art. 93. Ocupación.....	37
Art. 94. Posición de la edificación.....	37
Art. 95. Altura de la edificación.....	37
Art. 96. Salientes y vuelos.....	37
Art. 97. Aparcamientos.....	37
Art. 98. Condiciones particulares de la parcela DI-MC-1 .....	38
Capítulo 2. Condiciones particulares de los sistemas de espacios libres y viario .....	38
Art. 99. Ámbito y características.....	38
Sección 2. Determinaciones del sistema de Espacios Libres de uso público > DL-DV .....	38
Art. 100. Ámbito.....	38
Art. 101. Determinaciones.....	38
Sección 3. Determinaciones del Sistema viario > DL-VI .....	39
Art. 102. Ámbito.....	39
Art. 103. Determinaciones.....	39
Sección 4. Determinaciones del Sistema General de Espacios libres SG-DV .....	39
Art. 104. Ámbito.....	39
Art. 105. Determinaciones.....	39
<b>Título VII. Relación de planos .....</b>	<b>41</b>
<b>Anejo I. Anejo correspondiente a planes parciales de iniciativa particular .....</b>	<b>42</b>
1. Consideraciones generales.....	42
2. Acreditación de la voluntad de afrontar el proceso de desarrollo urbanístico .....	42
3. Relación de propietarios afectados .....	43
4. Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios....	43
5. Compromisos a contraer entre los propietarios y el ayuntamiento .....	44
6. Garantías.....	44
<b>Anejo II. Lista de abreviaturas.....</b>	<b>45</b>

# DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1. GENERALES

#### Art. 1. Objeto y ámbito de actuación

El presente Documento tiene por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los suelos incluidos en el ámbito del Sector “El Estacho” en la Urbanización Formigal del Municipio de Sallent de Gállego. El objetivo de las presentes normas urbanísticas es garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

#### Art. 2. Vigencia

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva del Plan Parcial, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. El presente Plan Parcial entrará en vigor una vez se publique el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas urbanísticas.

#### Art. 3. Sistema de actuación

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

#### Art. 4. Carácter de la Documentación del Plan Parcial

Los planos de ordenación del Plan Parcial tienen también carácter normativo. En ellos se define todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso y destino, así como a las condiciones volumétricas, estéticas, higiénico-sanitarias, etc. de la edificación. También regulan la urbanización y el resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

La Memoria del Plan Parcial tiene carácter interpretativo.

#### Art. 5. Subsidiaridad y Complementariedad

Para todos aquellos aspectos no regulados suficientemente en las presentes Normas serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sallent de Gállego y los preceptos de la legislación urbanística.

#### Art. 6. Definiciones básicas

Los términos no definidos expresamente en este documento, tanto a definiciones básicas de los instrumentos de planeamiento, como a las relativas a los usos del suelo, los usos según sus características funcionales, la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, las infraestructuras y equipamientos urbanísticos, definiciones sobre la parcela, sobre la posición de la edificación, sobre el volumen y forma de la edificación o sobre vivienda, están referidos a lo previsto en el DECRETO 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

Estas definiciones se señalan en letra cursiva en el articulado del Plan Parcial con el fin de facilitar su identificación.

Art. 7. Desarrollo del Plan

En el desarrollo del presente Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle. Para su ejecución, se requiere la formulación y aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización correspondientes que respetarán, en todo caso, las determinaciones del presente Plan Parcial y del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 8. Modificaciones

1. Las modificaciones del presente Plan Parcial habrán de respetar las determinaciones establecidas en el PGOU de Sallent de Gállego para el Suelo Urbano de Formigal en su Título I y Capítulo I del Título II y se ajustarán a lo establecido en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA-14).
2. No serán supuestos de modificación las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas por la mejor adaptación sobre el terreno del Proyecto de Urbanización, que no supongan modificaciones en la superficie de las manzanas superiores al 3%.
3. Tampoco serán supuestos de modificación las variaciones respecto del plano base de referencia, según se describe en el Título III. Capítulo 1. Sección 2. Art. 27 Art. 27 que no superen los 50 cm en más o en menos respecto de la establecidas en el presente plan.

## **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN, CONTENIDO Y LÍMITES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Art. 9. Aplicación, Objeto y Finalidad de los Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial.

1. Por motivos justificados y respetando la estructura territorial y los parámetros globales del planeamiento, podrán redactarse Estudios de Detalle, con arreglo a lo previsto en artículo 67 del TRLUA-14. Podrán tener como fin completar y/o reajustar las alineaciones del sistema viario, así como, en su caso, establecer o reordenar las concretas condiciones de la parcelación y de la edificación derivadas de la directa aplicación de las Normas del Plan Parcial. Igualmente, cuando así lo permitan las condiciones particulares de cada zona, podrán ajustar el área de movimiento para dar una mejor solución al encuentro con los espacios urbanos circundantes.
2. Asimismo, podrán ajustar la cota del plano base de referencia para la medición de alturas, para el ajuste razonable de los viarios definidos en este Plan Parcial logrando un mejor ajuste a la realidad topográfica del lugar, así como para ordenar los espacios y accesos interiores de las parcelas cuando estas no se desarrollen con un proyecto unitario. Si mediante un Estudio de Detalle se creasen nuevos viales interiores o de acceso a las parcelas, su propiedad corresponderá a los particulares. Cuando proceda, los Estudios de Detalle justificarán el cumplimiento de la normativa contra incendios, en concreto lo referente a las condiciones de entorno de los edificios y de aproximación a los mismos.
3. Las modificaciones de los Estudios de Detalle que se propongan seguirán los objetivos y criterios del Plan Parcial recogidos en la Memoria, que constituye elemento interpretativo del mismo, no pudiendo ser aprobadas, aun cumpliendo las presentes Normas, cuando la solución propuesta esté en clara contradicción con aquéllos.

Art. 10. Ámbito de los Estudios de Detalle

En aquellos supuestos en que la ordenación contenida en el Plan Parcial requiera la elaboración de un Estudio de Detalle, su ámbito mínimo será el de una manzana completa.

Art. 11. Alineaciones oficiales

Las *alineaciones oficiales* vienen determinadas en el plano de Ordenación O-01, no siendo posible su modificación, más allá de lo previsto en el artículo 67 del TRLUA-14 y en las presentes Normas.

Art. 12. Nuevos viales

Si se plantean nuevos viales estos deberán poseer una anchura y tipología acorde con los previstos en el Plan Parcial y proporcionar una adecuada complementariedad con la trama viaria propuesta en el mismo.

Art. 13. Ordenación y tratamiento de los espacios libres interiores.

1. En el caso de que se desarrolle un estudio de detalle por causa de una parcelación, éste contendrá las previsiones establecidas en el artículo 253.11 de las normas del PGOU.

2. A tal efecto se especificará la red viaria interior, con sus zonas de aparcamientos, definiéndose la conexión con el sistema de viario público proyectado colindante con la anterior.

Art. 14. Transferencia de edificabilidad

1. Los Estudios de Detalle podrán trasvasar edificabilidad y densidad entre manzanas con las siguientes limitaciones:

- a. Que en ninguna de las manzanas objeto del estudio de detalle se haya iniciado el proceso edificatorio.
- b. Que la diferencia de edificabilidad resultante en cualquier manzana no exceda en más o en menos el 20% de la edificabilidad establecida por el Plan Parcial.
- c. Que el resultado sea coherente con la ordenación y objetivos del Plan Parcial.

2. Esta operación no podrá dar lugar a condiciones de posición, altura y volumen distintos a lo establecido para cada calificación.

## **TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **Art. 15. Condiciones generales.**

1. El Sector configura una ampliación de la Urbanización Formigal destinada a usos turísticos de segunda residencia y usos terciarios compatibles.
2. En todo lo no recogido específicamente en esta normativa, le será de aplicación el contenido del Título I, Capítulo II. "Condiciones Generales de los Usos" de las Normas de aplicación genérica en Suelo Urbano de Formigal, así como la descripción de usos del PGOU de Sallent de Gállego.
3. Hasta tanto no se destinen a los usos propios de su zonificación, las parcelas podrán acondicionarse como espacios libres.

### **CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN DE LOS USOS**

#### **Art. 16. Esquema general de clasificación de los usos por su finalidad.**

En el ámbito de este Plan Parcial, los usos se ordenarán según el siguiente esquema, que se complementa con lo previsto en los artículos 112 y 211 de las Normas del PGOU de Sallent de Gállego.

1. Usos residenciales y productivos
  - A. Uso Residencial
    - a) Uso de vivienda
    - b) Uso de residencia comunitaria
  - B. Uso hostelero
    - a) Hotelero
    - b) Hostelero
  - C. Uso Comercial
  - D. Uso de oficina
  - E. Uso de garaje-aparcamiento
2. Usos del sistema de dotaciones
  - A. Sistema de zonas verdes y espacios libres
  - B. Sistema de equipamientos
  - C. Uso de servicios públicos
    - a) Servicios de infraestructura
    - b) Servicios urbanos

### **CAPÍTULO 3. USOS RESIDENCIALES Y PRODUCTIVOS**

#### **Art. 17. Uso Residencial**

1. Uso de vivienda. Se corresponde con el uso definido en el Título I, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas de aplicación genérica en Suelo Urbano de Formigal del PGOU de Sallent de Gállego.



En el ámbito del Plan Parcial, en razón de su relación con la parcela, solo se admite la tipología de vivienda *colectiva*. Siendo esta aquella que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

2. Uso de residencia comunitaria. Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas, y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

#### Art. 18. Uso Hostelero

Su definición se corresponde con el apartado 2º del artículo 112 de las Normas del PGOU de Sallent de Gállego, en sus dos categorías:

- a) Hotelero: edificio destinado a alojamiento temporal como hoteles, hostales, alojamientos rurales, etc. No se aplica ninguna limitación salvo la derivada de su normativa específica.
- b) Hostelero: aquellos destinados a restaurantes, bares y similares. Se permiten en plantas bajas, o bien alzadas o semisótanos con comunicación directa a baja, y con las limitaciones especificadas en su normativa.

En el ámbito del Plan Parcial, además se admitirá, como uso independiente en cualquier otra planta, si cuenta con acceso desde un espacio exterior de uso público. El desnivel entre el espacio exterior de uso público que sirve de acceso y la cota interior en 2/3 de la superficie del local no será superior a 1 metro.

#### Art. 19. Uso Comercial

Su definición se corresponde con el apartado 3º del artículo 112 de las Normas del PGOU de Sallent de Gállego.

En el ámbito del Plan Parcial, además se admitirá, como uso independiente en cualquier otra planta, si cuenta con acceso desde un espacio exterior de uso público. El desnivel entre el espacio exterior de uso público que sirve de acceso y la rasante en 2/3 de la superficie del local no será superior a 1 metro.

#### Art. 20. Uso de oficina

Su definición se corresponde con el apartado 5º del artículo 112 de las Normas del PGOU de Sallent de Gállego.

#### Art. 21. Uso garaje-aparcamiento

Su definición se corresponde con el artículo 221 de las Normas del PGOU de Sallent de Gállego. Su regulación será la recogida en los artículos 222 a 224 y 230 de dichas normas.

### **CAPÍTULO 4. USOS DEL SISTEMA DE DOTACIONES**

#### Art. 22. Uso de espacios libres y zonas verdes

Con carácter general, asociado al uso de *espacios libres y zonas verdes* se permitirán otros usos *deportivos* compatibles con su carácter, en las condiciones indicadas en la legislación urbanística.

Los *espacios libres y zonas verdes* de uso público, bien de titularidad pública o privada, podrán tener usos eventuales dotacionales o productivos, que no menoscaben las condicio-

nes de disfrute de la población y contribuyan a la potenciación de su utilización como espacios de convivencia. Estos usos deberán ser aprobados por los servicios técnicos municipales.

Se permitirá cualquier instalación asociada a usos *dotacionales*, de *servicios urbanos* o de infraestructuras de movilidad por cable (telesillas, telecabinas, etc.), con las condiciones particulares recogidas en los Art. 101 y Art. 105.

Art. 23. Usos de equipamiento

Se incluyen como usos de *equipamiento* en el ámbito de este Plan Parcial los usos de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo y sanitario según se describen en los artículos 238 a 249 de las Normas de aplicación genérica en Suelo Urbano de Formigal del PGOU de Sallent de Gállego.

Además de los anteriores se contemplan como otros usos de *equipamiento*, el educativo (apartado 8º del artículo 112 de las Normas del PGOU de Sallent de Gállego).

Art. 24. Uso de servicios públicos

Se incluye dentro de estos usos, los de *infraestructuras* y de *servicios urbanos*. Según se recoge en la NOTEPA, el de infraestructuras es aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual.

El uso de *servicios urbanos* incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

## TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### Sección 1. Régimen aplicable

Art. 25. Condiciones generales

1. El presente capítulo regula las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se sitúan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno. Se clasifican en:

- a. Condiciones de posición de las edificaciones.
- b. Condiciones de dimensión y forma.

2. Las condiciones de posición, dimensión y forma de las edificaciones reguladas en este capítulo, prevalecerán sobre la edificabilidad máxima prevista en el presente Plan Parcial, cuando de su aplicación resulte una superficie edificable de la parcela inferior.

## Sección 2. Condiciones de posición de las edificaciones

### Art. 26. Rasantes

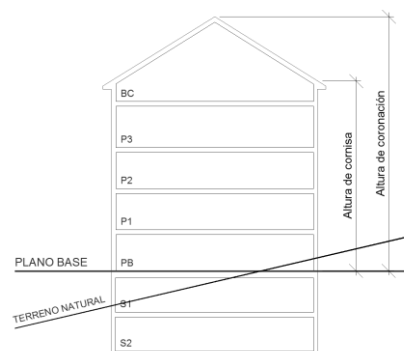
El Plan Parcial establece la *rasante de vía* en el eje de cada uno de los viales definidos. Además de esta, y para la ordenación de alturas y una mejora adaptación al territorio, también se hace referencia a la *rasante natural del terreno*. Esta última podrá estar referida tanto al estado actual del terreno, como a las modificaciones que en él se realicen, siempre que queden armoniosamente integradas en la configuración topográfica del territorio.

### Art. 27. Plano base

1. Es la referencia desde la que se realizará la medición de alturas de la edificación, tanto la *altura de cornisa* como la *altura de coronación*.

2. El plano base se señala, con una cota específica en el interior de la parcela, en los planos de ordenación O-2 "Alineaciones y rasantes", O-3 "Planos base" y O-8 "Secciones generales".

El objetivo de este plano base es la construcción de un sistema de plataformas, sobre las que se situarán las edificaciones y espacios libres, y que se configura como una lógica de ocupación armoniosa con estos territorios de montaña.



3. La denominación de las distintas plantas que componen el edificio en *sótanos*, *semisótanos*, *plantas bajas* o *plantas altas*, se realizará respecto del plano base definido.

### Art. 28. Alineaciones de la edificación

En el ámbito del Plan Parcial se distinguen las siguientes alineaciones:

- Alineación oficial*: la señalada en los planos de ordenación que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.
- Alineación interior*: la señalada en los planos de ordenación, interior a una *parcela*, y que define el perímetro de un *espacio libre* de titularidad privada y de uso público. Tiene el carácter de límite de posición de obligado cumplimiento. Esta alineación interior podrá ser excedida mediante *cuerpos volados* cerrados o abiertos sobre el espacio libre de uso público en las condiciones específicas que se señalen. La alineación interior podrá modificarse con el proyecto de edificación que se tramite, siempre que sea un proyecto unitario de la totalidad de la *parcela* o mediante estudio de detalle, siempre que se mantengan los parámetros que definen el espacio libre según se recogen en el plano O-2 "Alineaciones y rasantes" bien en su integridad mínima superficial, en la dimensión mínima o en ambos.

### Art. 29. Retranqueos

1. Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue *retranqueo* frontal, lateral y trasero.

2. El *retranqueo* mínimo tanto frontal como lateral o trasero, será de 4 metros. Las normas zonales podrán determinar valores diferentes respecto a cualquiera de los linderos. En el caso de que se hubiera definido un área de movimiento, el *retranqueo* respecto de la *alineación oficial* coincidirá con esta.

Art. 30. Separaciones entre edificios

1. Es la distancia mínima que existe entre dos edificios. Es de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en las normas, pudiendo referirse a edificios dentro de la misma parcela, o de distintas parcelas.
2. En las zonas en que se establezcan condiciones de separación mínima entre edificios, ésta deberá satisfacerse en todas y cada una de sus plantas, considerando los planos exteriores que los envuelven, y sin considerar los elementos volados.
3. No se admitirán disposiciones escalonadas, de modo que cada planta se retranquee con respecto a la inferior para aumentar su separación con respecto a edificios confrontantes en proporción a la elevación de su altura.
4. A efectos de la aplicación de esta norma de separación entre edificios, se considerarán siempre edificios diferentes aquellos que, aun estando unidos en las plantas de *sótano*, *semisótano* o *baja*, constituyan cuerpos independientes sobre la cota de techo de la *planta baja*.

Art. 31. Área de movimiento

1. Está formada por un perímetro cerrado dentro del cual los edificios que se proyecten deberán inscribirse por completo. Las líneas perimetrales que definen esta área de movimiento constituyen límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios en todas sus plantas.
2. Salvo que se especifiquen mayores condiciones en las normas zonales, los edificios podrán situarse libremente sobre la superficie de la parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales.

### **Sección 3. Condiciones de dimensión y forma**

Art. 32. Condiciones de edificabilidad

1. Son las que establecen los límites de la superficie construida que puede contener una *parcela o solar*.
2. La edificabilidad de cada *parcela*, en el marco del presente Plan Parcial, se define mediante la *superficie edificable* que indica la suma de las superficies construibles de cada planta que se establecen como computables, para cada tipo de uso diferenciado.
3. Esta *superficie edificable* proporciona valores máximos del derecho edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, altura o cualesquiera otras limitaciones dimensionales se concluyera una superficie edificable menor, sería éste el valor de aplicación.

Art. 33. Cómputo de la superficie edificable

1. Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad de cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:
  - a. En plantas situadas bajo el plano base.

Los locales situados en plantas de *sótano* quedarán excluidos del cómputo de la edificabilidad en todos los casos, salvo que se trate de alguno de los siguientes supuestos:

- cuando se trate de usos hosteleros o comerciales, tal cual se definen en el Título II. Capítulo 3. Art. 18 y Art. 19 de estas normas, computarán a efectos de edificabilidad las superficies vinculadas a él bajo el plano base de referencia en los mismos términos que en las plantas situadas sobre éste, con excepción de los estacionamientos, los trasteros y los espacios sin acceso del público, tales como locales destinados a instalaciones técnicas y al almacenaje.

Los locales situados en plantas que tengan la condición de *semisótano*, cuando se destinen, vinculándose a tal efecto en el Registro de la Propiedad, a los usos comunes al servicio del edificio, tales como estacionamiento de vehículos, instalaciones generales como la calefacción, refrigeración, depuración, impulsión, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc., o a cuartos trasteros.

b. En plantas situadas sobre el plano base:

- No se incluirá dentro de la superficie edificable de ninguna planta, la parte de fachada de aquellas edificaciones que alcancen una calificación energética A o B, de acuerdo a la normativa vigente, y que supere los 35 cm de espesor medidos desde el interior. El espesor se medirá sin considerar la estructura que pudiera sobresalir del plano interior de la fachada, y sin descontar los huecos de ventanas o balcones. En los planos del proyecto se graficará y acotará esta circunstancia para poder identificarla con precisión.

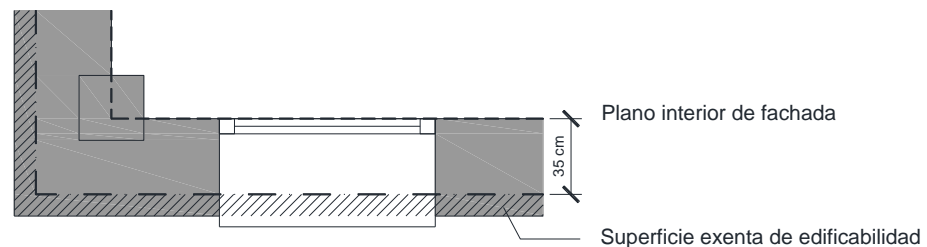


Ilustración 1. Esquema en planta de la superficie excluida del cómputo de edificabilidad por mejora en la energética

En la planta baja, no se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos:

- Los porches, plantas bajas porticadas abiertas y plantas bajas diáfanas en cumplimiento de las condiciones señaladas en el Art. 34 de estas normas, y exceptuados los cuerpos cerrados que se incluyan en ellas;
- cuando constituyan elementos privativos de viviendas o locales situados en planta baja de bloques de vivienda colectiva, se detraerán del cómputo de edificabilidad las terrazas y verandas abiertas interiores a la línea de fachada, siempre que su profundidad no exceda de 1'50 metros medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad;
- pasajes de dominio privado y uso público en las condiciones previstas en el Art. 38 de estas normas.

En las *plantas altas* no se considerarán incluidos:

- vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada, y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1'50 metros medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad.

Sobre la última planta de piso del edificio no se considerarán incluidos:

- los elementos ornamentales de la cubierta,
- los espacios encerrados por los faldones de la cubierta o por planos virtuales sujetos a las mismas limitaciones geométricas, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio, y siempre que los faldones o los planos envolventes cumplan las condiciones señaladas en estas normas para ser admitidos como construcción situada por encima de la altura máxima.

2. Todas las superficies que no correspondan a los supuestos anteriores se computarán como superficie edificada a efectos de aplicación de las limitaciones de edificabilidad, con independencia de la planta del edificio en que se encuentren.

#### Art. 34. Altura de los edificios

1. Los límites de altura permitidos se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja. Ambos deberán de respetarse simultáneamente como máximos admitidos con los límites que establezca cada zonificación. Se diferencian los siguientes:

- Altura de Coronación:* Es la distancia vertical entre el plano base (Art. 27) y la línea de cubierta más alta de la edificación.
- Altura de Cornisa:* Es la distancia vertical entre el plano base (Art. 27) y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

2. Los edificios deberán ajustar la parte visible entre el plano base de referencia y la *rasante natural del terreno* según las siguientes situaciones:

- Cuando la fachada situada bajo el plano base coincida con la de las plantas alzadas, o se sitúe a una distancia menor a 3 metros en proyección horizontal, la altura máxima entre el plano base y la rasante natural del terreno no superará los 2,00 metros.
- Cuando la fachada situada bajo el plano base se encuentre a una distancia igual o mayor a 3 metros respecto de la de las plantas alzadas, la altura máxima entre el plano base y la rasante natural del terreno no superará los 3,50 metros.

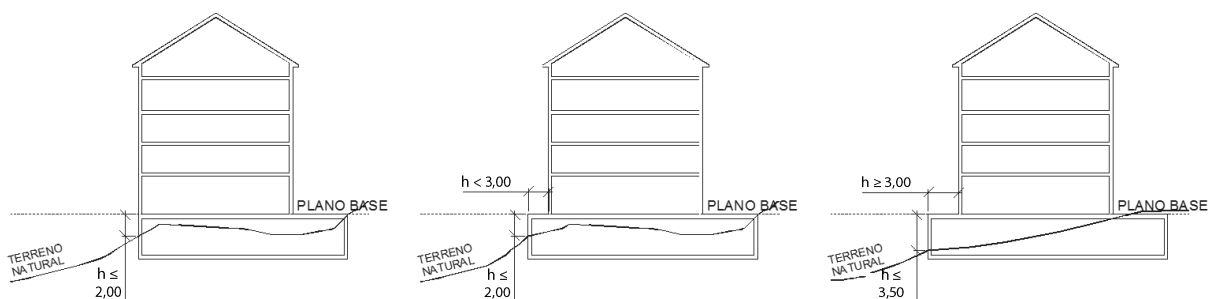


Ilustración 2. Situaciones posibles de relación entre la edificación y el terreno natural

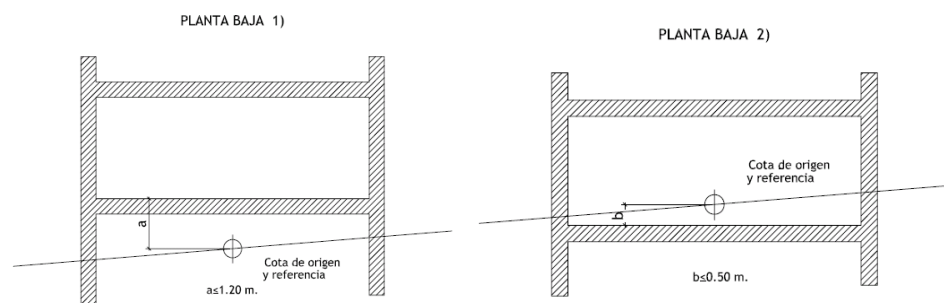
#### Art. 35. Altura de plantas

1. Se entiende por *altura de planta* a la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

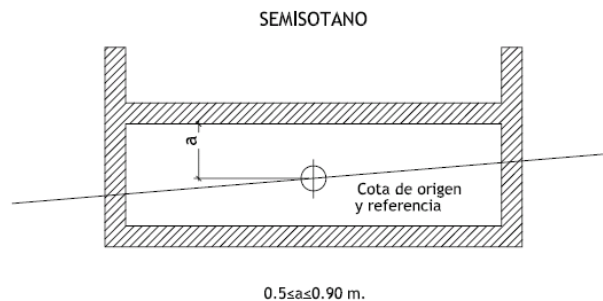
2. Se entiende por *altura libre de planta* a la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
3. La altura libre mínima en locales de uso residencial, según su situación, será:
  - a. En cualquier planta en que se sitúen, será de 2,50 metros.
  - b. En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:
    - i. una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino, según el artículo 217 de las Normas de aplicación genérica en Suelo Urbano de Formigal del PGOU de Sallent de Gállego, deberá tener una altura igual o superior a 1'90 metros;
    - ii. el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'50 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.
4. Para usos distintos de vivienda, la altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 metros, salvo que en la regulación de zona se establezca una altura mayor.
5. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.
6. La altura libre mínima en plantas de sótano será de 2,50 metros para cualquier uso permitido. En ningún caso se rebajará la altura libre mínima de 2'20 metros mediante instalaciones u otros elementos colgados del forjado de techo, salvo que se sitúen en el encuentro con paramentos verticales fijos de compartimentación.

#### Art. 36. Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. En el ámbito del Plan Parcial se considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
  - a. *Baja*. Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante o el plano base y la cara superior del forjado del suelo, se halla comprendida entre cien (100) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y cincuenta (50) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en el Art. 35 anterior.



- b. *Piso o Alta*. Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- c. *Bajo cubierta*. Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- d. *Semisótano*. Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta la cota de origen y referencia es superior a cincuenta (50) centímetros e inferior a noventa (90) centímetros.



- e. *Sótano*. Es la planta de la edificación situada por debajo de la planta baja que no cumple las condiciones de semisótano.

#### Art. 37. Soportales

1. En el ámbito de este Plan Parcial, se entiende por «soportal» una construcción porticada de un edificio, incorporada a su volumen, que forma un espacio abierto a la calle o a un espacio de uso público en toda su longitud, con la misma rasante que la acera o del plano base al que está referido y perteneciente al dominio privado, pero afectado por una servidumbre continua de uso público a fin de quedar incorporado al espacio de uso público en toda su profundidad.
2. Los soportales tendrán una profundidad mínima de 3,50 metros, una altura de techo no inferior a la establecida para el arranque de vuelos ni a 3'50 metros, y huecos de dimensión vertical no inferior a 2'50 metros; esta dimensión se medirá entre la rasante de la acera, el plano base o el en el punto más elevado de la alineación del porche hasta la cara inferior de su dintel, si se trata de un hueco adintelado, o el intradós del arco que lo cubra en el punto medio de la clave, si es un hueco arqueado. En ningún caso los elementos verticales de apoyo podrán sobrepasar la alineación oficial o la alineación interior definidas en el plano de O-2 "Alineaciones y rasantes".

#### Art. 38. Porches y plantas diáfanas

En las zonas calificadas como Residencial Colectivo (RC) los proyectos de edificación podrán disponer en la *planta baja* o *semisótano* pasajes, porches y plantas diáfanas, en las siguientes condiciones:

1. Solo se permitirán pasajes de dominio privado y uso público con las siguientes condiciones:



- a) serán de titularidad, mantenimiento y conservación privadas, pero estarán vinculados al uso público continuo por inscripción en el Registro de la Propiedad;
  - b) se destinarán a la circulación y el acceso, y dentro de su superficie podrán localizarse otras actividades, en las condiciones que defina la ordenanza municipal de "Aprovechamiento especial de terreno de uso público, con mesas y sillas, así como con objetos a la venta en terreno próximo a su establecimiento comercial, con finalidad lucrativa".
  - c) no podrán ser utilizados como espacios de espera o atención al servicio de los establecimientos a los que el pasaje pueda dar acceso;
  - d) su disposición en planta será predominantemente lineal, con entrada y salida por el viario público o espacios libres de uso público y un trazado que no sólo sirva al acceso de los comercios laterales o portales del edificio que en su caso recaigan a él, sino que contribuya a mejorar las circulaciones urbanas.
  - e) no se podrán autorizar pasajes o ramales de pasajes en fondo de saco, así como aquellos cuyo trazado no contribuyan a la configuración de unos recorridos urbanos interesantes.
  - f) el pasaje tendrá una altura libre mínima de 3,80 metros y una anchura mínima de 5'00 metros, salvo que expresamente hubiera sido previsto y representado con otras dimensiones en los planos de ordenación; podrán existir elementos constructivos que reduzcan puntualmente esta anchura, tales como pilares, siempre que no dejen un paso libre inferior a 2'00 metros.
2. Los espacios abiertos porticados, y las plantas diáfanas únicamente se podrán realizar si estas se prevén sobre alguno de los espacios privados de uso público señalados en el plano de ordenación O-2 "Alineaciones y rasantes".

#### Art. 39. Vuelos

1. Se regulan según las condiciones del artículo 116.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sallent de Gállego, con las siguientes particularidades:
  - a. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, ningún vuelo podrá sobresalir de la *alineación oficial*.
  - b. El límite del área de movimiento, alineaciones interiores, retranqueos y separación a linderos que se establecen en estas normas, únicamente podrá ser ocupados por vuelos y cuerpos volados abiertos. Del perímetro de un área de movimiento solamente podrán sobresalir los aleros y los vuelos sobre la vía pública, en el caso en que la fachada del edificio se alinee con ella.
2. Sobre la propia parcela, se admiten vuelos y cuerpos volados abiertos y cerrados en las mismas condiciones de dimensión que sobre el viario público del artículo 116.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sallent de Gállego. La anchura de la vía correspondiente se asimilará a la distancia más corta entre los planos de fachada de las edificaciones.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD**

### **Sección 1. Condiciones de piezas habitables y locales**

#### **Art. 40. Piezas, piezas habitables y locales**

1. Se entiende por “pieza” de un local, vivienda o edificio cada recinto resultante de su división interior mediante paramentos interiores que la separan, de suelo a techo, de otras piezas contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.
2. Se entiende por “pieza habitable” toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Toda pieza habitable tendrá la condición de exterior, según el Art. 41, excepto las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que se garanticen las condiciones de ventilación según el CTE.
3. Se entiende por “local” un conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destina a una misma actividad.

#### **Art. 41. Local exterior**

Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas abre a:

- a. Una vía pública, sea calle o plaza, o un espacio libre público.
- b. Un espacio libre privado que deba permanecer libre de edificación conforme a lo previsto en estas normas.

#### **Art. 42. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano**

1. Se permite la instalación en *plantas de sótano* y *semisótano* de piezas habitables de uso residencial, y siempre que las limitaciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan, con las siguientes condiciones:
  - a. Las piezas estarán vinculadas registralmente a las viviendas situadas en planta baja.
  - b. Los huecos de iluminación y ventilación estarán situados sobre la *rasante natural del terreno* o el plano base de referencia.
2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el Art. 43 de estas normas, así como las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la norma zonal lo permita.

#### **Art. 43. Condiciones de ventilación e iluminación**

Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación, atendiendo a su uso, según la normativa sectorial correspondiente y en particular el CTE.

### **Sección 2. Edificios o locales de vivienda**

#### **Art. 44. Vivienda exterior**

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

- a. Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia principal cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3 metros, medidos en el interior, a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:
  - Un vial o espacio libre público, si la edificación coincide con la alineación oficial, o mediando u banda de retranqueo, área de movimiento o espacios libres de uso público, determinada de acuerdo con las normas particulares de cada calificación.
  - Un espacio libre privado abierto en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 9'00 metros.
- b. Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

**Art. 45. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.**

1. El programa mínimo será el previsto en el artículo 216 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sallent de Gállego.
2. Las dimensiones mínimas de las habitaciones son las recogidas en el artículo 217 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sallent de Gállego. Además, en toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle y sin interferir en la iluminación y ventilación de piezas habitables.

### **CAPÍTULO 3. DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS**

#### **Sección 1. Dotaciones de servicios**

**Art. 46. Ordenanzas y normas concernientes a la edificación**

1. En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:
  - a. Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Ordenación de la Edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
  - b. Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

#### **Sección 2. Dotación de estacionamiento de los edificios**

**Art. 47. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento**

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.
2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento

en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

**Art. 48. Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento**

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

**Art. 49. Características de los estacionamientos**

1. En el ámbito del Plan Parcial las dimensiones mínimas de garajes, calles de acceso y circulación, así como las mesetas de salida, tendrán las mismas características que las exigibles para las viviendas protegibles de Aragón<sup>1</sup>.

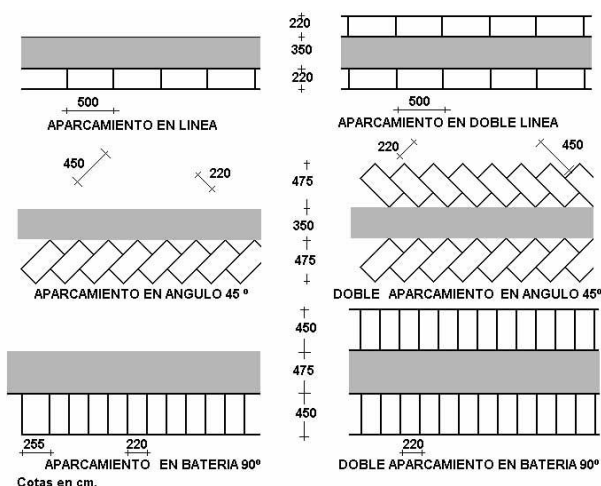


Ilustración 3. Dimensiones mínimas de las calles de acceso y circulación (Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón).

<sup>1</sup> DECRETO 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón - (BOA núm. 138, de 27/11/98).  
Disponible en: <http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=440638893433>

2. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
3. Las pendientes máximas admisibles en las rampas serán del 18% en alineaciones rectas y del 12% en el eje de las curvas. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6,25 metros.
4. El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,20 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,20 metros.
5. Los accesos se realizarán según lo previsto en los artículos 224 a 226 de las Normas urbanísticas del PGOU de Sallent de Gállego.
6. Respecto al resto de exigencias básicas de calidad y seguridad, se deberá satisfacer lo recogido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y resto de normativa sectorial aplicable.

Art. 50. Dotaciones exigibles según el uso

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.
2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.
3. Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en otra normativa que le afecte.
4. Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de ordenanzas o normativas.
5. En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.
6. Para el uso de vivienda deberá disponerse como mínimo el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquella:

SUPERFICIE ÚTIL	PLAZAS POR VIVIENDA
Menos de 90 m <sup>2</sup>	1,00
De 90 a 135 m <sup>2</sup>	1,50
más de 135 m <sup>2</sup>	2,00

7. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

- a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.
- b) Hostelero: Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos.
- c) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida y 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción de superficie construida.

En locales comerciales de más de 1.000 metros cuadrados construidos se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción. Dicho estudio será también cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

- d) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público cuando su aforo sea superior a 100 personas, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo.
- e) Los templos estarán exentos del índice general.
- f) Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se registrarán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.
- g) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.
- h) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos. Si la superficie es superior a 500 metros cuadrados, plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.
- i) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se registrará por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

8. Los usos distintos de vivienda podrán justificar la dotación de aparcamiento si en el interior de la parcela en la que se sitúan existe dotación suficiente de plazas de aparcamiento accesibles al público.

## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Art. 51. Condiciones generales**

En todo lo no recogido en estas normas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV, Título I, Libro II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sallent de Gállego.

Art. 52. Fachadas

1. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:
  - a. Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de las fachadas en igual tamaño y profundidad con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, evitando las agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán dispuestos en columnas con igual anchura, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco, que en este caso se establece en una relación ancho hueco / ancho muro no inferior a la unidad.
  - b. En los edificios en los que se proyecten porches o soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Art. 53. Materiales de las fachadas

1. En las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.
2. El material predominante será la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaugar o aparejada a hueso. Se podrá complementar con revestimientos continuos mediante enfoscados de mortero bastardo de cemento o mortero de cal con terminación de pinturas o coloreados en masa sin manifestación aparente de juntas u otras soluciones similares.
3. Para los elementos singulares señalados en el punto anterior podrán emplearse la madera y hormigones tratados "in situ" o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

Art. 54. Cubiertas

1. Los edificios tendrán cubiertas con una pendiente máxima del 100% (45°). Las cubiertas deberán ser sencillas, con solución preferentemente a dos o cuatro aguas. En el caso de resolverse con pendientes a dos aguas se podrá cubrir, con pequeños faldones, los hastiales principales, al estilo tradicional, con el fin de proteger las fachadas.
2. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente al uso de pizarra o laja de piedra. En voladizos, porches y otros elementos situados por debajo del nivel del alero del volumen principal, podrán utilizarse otros elementos cuyas características estéticas sean compatibles, según el informe técnico municipal correspondiente, con la imagen general del núcleo.
3. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

Art. 55. Cornisas y aleros

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

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

Art. 56. Huecos en cubierta

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

2. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a. Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
- b. Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
- c. La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d. El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

3. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

- a. Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.
- b. El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma.
- c. La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.
- d. La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- e. La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.
- f. El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.

Art. 57. Carpinterías exteriores

1. Las carpinterías exteriores se realizarán preferiblemente de madera, si bien se admiten otros materiales que puedan reproducir dichas características térmicas y de estanqueidad sin que constituyan una imitación de su aspecto, tales como aluminios lacados con rotura de puente térmico, PVC, etc.

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



Art. 58. Elementos de oscurecimiento

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

- a. Contraventana exterior de hojas practicables, maciza o de lamas fijas o móviles en cualquiera de los materiales aceptados para las carpinterías.
- b. Contraventana interior de hojas practicables maciza en madera para pintar.

Art. 59. Medianerías

1. En aquellos casos que por cuestiones de retranqueos en las edificaciones queden medianeras al descubierto, éstas, deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas, los gastos que se deriven de dicha actuación correrá a cargo de los propietarios actuantes.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD GEOLÓGICA**

Art. 60. Generalidades

1. Según se recoge en el Informe Geotécnico de fecha noviembre de 2013 (Ref.: 12AG0728) realizado por la empresa ENSAYA, las edificaciones en el ámbito de este Plan Parcial seguirán las siguientes recomendaciones:

*Por lo que hace referencia a las edificaciones propiamente dichas, debe limitarse también en lo posible la excavación de sótanos y que en todo caso el conjunto resulte compensado, es decir, que la carga equivalente al peso de tierras que se excave sea similar a la carga transmitida por el edificio, de forma que no se introduzcan tensiones adicionales ni se descargue en exceso.*

*Respecto a la cimentación de los edificios, deberán efectuarse los correspondientes estudios geotécnicos específicos en los emplazamientos concretos. En todo caso, es aconsejable como criterio general que la cimentación que se proyecte contribuya a incrementar el coeficiente de seguridad global, siendo en este sentido más apropiado una cimentación mediante pilotes.*

2. Según la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte general y edificación (NCSE-02), publicada en el BOE el 11 de octubre de 2002, la aceleración sísmica básica ( $a_b$ ) en el término municipal de Sallent de Gállego es de 0,10 g, siendo g la aceleración de la gravedad, por lo que su aplicación es obligatoria.

## **TÍTULO IV. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO 1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Art. 61. Contenido y ámbito del Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización comprenderá la totalidad de al menos una unidad de ejecución, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fase o etapas, definiendo las soluciones técnicas para garantizar los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos.

2. El Proyecto de Urbanización que se desarrolle comprenderá también aquellas obras complementarias que sea preciso realizar en el exterior del ámbito para completar y enlazar correctamente con la trama urbana existente y la prevista, y en concreto las siguientes:

- La reurbanización del vial situado al norte del sector entre la rotonda de enlace con la carretera A-136 y la salida a Sallent de Gállego al este de la urbanización Formigal. Cada unidad de ejecución realizará la parte que le corresponda para garantizar una correcta vialidad en su ámbito de actuación.

3. Se excluyen del contenido del Proyecto de Urbanización, las obras de urbanización a realizar por los particulares en el interior de las parcelas.

Art. 62. Anchura de aceras y calzadas

1. La anchura de las aceras y calzadas se establecerá en el Proyecto de Urbanización, teniendo las reseñadas en la documentación del Plan Parcial un carácter indicativo.

Art. 63. Infraestructuras a realizar.

1. Las redes de las infraestructuras a realizar para la urbanización, son las siguientes:

- Red viaria
- Red de abastecimiento de agua y red de hidrantes
- Sistema de aguas residuales
- Sistema de aguas pluviales
- Alumbrado
- Telecomunicaciones
- Distribución de gas
- Distribución de energía eléctrica
- Jardinería y mobiliario urbanos de los Sistemas de espacios libres

2. En el Proyecto de Urbanización se revisará y se desarrollará el sistema de control de aguas pluviales y escorrentía, dotándolo de entidad y llegando al nivel de detalle para poder ejecutarse.

3. Los trazados y características técnicas de las redes de las infraestructuras indicadas en los planos de ordenación son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Parcial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales.

4. Igualmente, los trazados del diseño de los espacios libres y de los paseos peatonales contenidos en los planos de ordenación no poseen ningún carácter normativo, debiendo definirse en el Proyecto de Urbanización, así como el tratamiento del resto de las superficies destinadas a acoger y constituir el sistema local de espacios libres.

5. Las redes de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía, etc., deberán ser subterráneas en todo el ámbito del Plan Parcial y en particular en los cruces viarios.

6. Los transformadores eléctricos deberán disponerse en espacio privado con acceso desde vial público o bien enterrados en espacio público según las condiciones particulares de cada zona, y en cualquier caso, debidamente integrados en el entorno urbanizado.

Art. 64. Condiciones derivadas del estudio geotécnico

1. Atendiendo a las especiales características geotécnicas de toda el área, en el diseño y ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevarán a cabo las siguientes líneas de actuación, como medidas de precaución tal y como se recogen en el Informe Geotécnico de fecha noviembre de 2013 (Ref.: 12AG0728) realizado por la empresa ENSAYA.

*“El movimiento de tierras debe plantearse a modo de diversas plataformas escalonadas, limitando en todo lo posible las excavaciones y terraplenados a realizar y manteniendo en lo posible la compensación de tierras. En este sentido, tanto los desmontes como los terraplenes resultantes deben ser de alturas reducidas y construirse con taludes suaves, en el entorno del 2H:1V.*

*En el pie de los desmontes es recomendable prever muretes de pie de escollera para incrementar la seguridad respecto a posibles deslizamientos o movimientos someros del terreno.*

*Al pie de los terraplenes, en función de su magnitud, se requerirá construir pantallas de carriles para asegurar su comportamiento. Dependiendo también de su altura y la prolongación de la derrama del relleno ladera abajo pueden precisarse también muros al pie cimentados con carriles.*

*A efectos de cálculo pueden considerarse los parámetros del terreno que se indican seguidamente, con el nivel freático próximo a la superficie y considerando un coeficiente de seguridad global muy ligeramente superior a la unidad.*

Unidad litológica	R.C.S. (kg/cm <sup>2</sup> )	Resistencia “pico”		Resistencia “residual”		Módulo de deformación
		c' (Kpa)	φ' (°)	c' (Kpa)	φ' (°)	
Zona deslizada superior	1,0 – 2,0	5-7	25-30	0,0	20-25°	~ 100 kg/cm <sup>2</sup>
Zona deslizada intermedia		5	36	0,0	36	~ 500 kg/cm <sup>2</sup>
Zona deslizada inferior	≥ 2,0	20	28°	0,0	22°	~ 500 kg/cm <sup>2</sup>
Depósitos subglaciares		5	34	0,0	34	≥ 500 kg/cm <sup>2</sup>
Substrato rocoso	≥ 250	100	34			> 5000 kg/cm <sup>2</sup>

R.C.S. Resistencia a compresión simple

c' = cohesión efectiva

φ' = ángulo de rozamiento interno

*Habitualmente suelen emplearse en los cálculos los parámetros de resistencia de “pico”. No obstante, en este caso, al tratarse de un paleodeslizamiento que ha podido tener “re-ajustes” o movimientos del terreno a profundidades relativamente someras, es decir, pueden existir planos o superficies de rotura predefinidas, en función del tipo de análisis puede ser más realista aplicar los valores de resistencia “residual”.*

*Adicionalmente, debe mantenerse un exhaustivo control durante la ejecución del movimiento de tierras que permita detectar con rapidez cualquier tipo de anomalía en el comportamiento del terreno y puedan acometerse las medidas correctoras necesarias.*

*Respecto a su aprovechamiento, teniendo en cuenta la localización de la zona de actuación, en zona de alta montaña, es muy conveniente intentar reutilizar en todo lo posible el material procedente en la excavación de los desmontes para realizar los rellenos, limitando en todo lo posible recurrir a material de préstamo.*

*Se dispone de algunos ensayos de identificación y compactación realizados en zonas adyacentes de la ladera con los siguientes resultados.*

CARACTERIZACIÓN	C-4	C-5	C-6
➤ Tamiz 200 (%)	33,8	30,2	38,8
➤ Sulfatos solubles UNE 103201 (%)	< 0,1	<0,1	<0,1
➤ Humedad natural media UNE 103201 (%)	15,0	17,4	16,8
➤ Límites de Atterberg UNE 103 103-104.			
Límite Líquido (%)	43,7	39,5	38,0
Límite Plástico (%)	22,2	21,7	20,2
Índice de plasticidad (%)	21,5	17,8	17,8
➤ Proctor normal UNE 103500.			
Densidad máxima (g/cm <sup>3</sup> ).	1,96	1,93	1,99
Humedad óptima (%)	11,0	13,1	9,7

*Como puede apreciarse, a falta de los ensayos CBR, se trataría muy posiblemente de un Suelo Tolerable respecto a su aprovechamiento.*

*No obstante, el contenido de humedad natural es claramente superior a la humedad óptima de compactación deducida de los ensayos Proctor Normal, aproximadamente entre 4 y 7 puntos porcentuales.*

*En estas condiciones, para conseguir una puesta en obra razonable es necesario rebajar el contenido de humedad, bien efectuando acopios intermedios para arear el material hasta que la humedad se sitúe en un rango admisible de compactación o procediendo a un tratamiento con cal, opción que parece en principio más propicia dada la climatología de la zona.*

*A efectos del tipo de suelo en viales en desmonte, dada la elevada humedad natural del material, sería recomendable considerarlo inadecuado.*

*Por lo que hace referencia a las edificaciones propiamente dichas, debe limitarse también en lo posible la excavación de sótanos y que en todo caso el conjunto resulte compensado, es decir, que la carga equivalente al peso de tierras que se excave sea similar a la carga transmitida por el edificio, de forma que no se introduzcan tensiones adicionales ni se descargue en exceso.*

*Respecto a la cimentación de los edificios, deberán efectuarse los correspondientes estudios geotécnicos específicos en los emplazamientos concretos. En todo caso, es aconsejable como criterio general que la cimentación que se proyecte contribuya a incrementar el coeficiente de seguridad global, siendo en este sentido más apropiado una cimentación mediante pilotes.*

*Según la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte general y edificación (NCSE-02), publicada en el BOE el 11 de Octubre de 2002, la aceleración sísmica básica ( $a_b$ ) en el término municipal de Sallent de Gállego es de 0,10 g, siendo g la aceleración de la gravedad, por lo que su aplicación es obligatoria."*

2. Con la aprobación del presente plan, y junto con la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización, se deberá aportar un plan de seguimiento de los inclinómetros instalados en todo el conjunto de la ladera, unas dos veces al año, para seguir observando su evolución y comportamiento. Este plan, que será de utilidad para el futuro, deberá tener una vigencia tal que cubra al menos el periodo desde la presentación del proyecto de ejecución, hasta un año posterior a la terminación de la unidad de ejecución 1.

## **CAPÍTULO 2. VÍAS PÚBLICAS. RED VIARIA**

### **Art. 65. Condiciones generales**

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que contiene el Plan Parcial tiene carácter orientativo. Los distintos proyectos de urbanización deberán establecerla con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas. En todo caso cumplirán las condiciones contenidas en este artículo.
2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.
3. La sección transversal de las calles viene representada en los planos de ordenación, y deberá respetarse salvo que se justifique adecuadamente una solución más idónea.
4. En la ejecución de viales en desmonte, y dada la elevada humedad natural del material, será recomendable considerarlo inadecuado y poner los medios adecuados para su conservación y estabilidad.

### **Art. 66. Trazado en planta del viario**

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así se propone en el Proyecto de Urbanización. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 10 metros y permitirán el paso de vehículos de mantenimiento y espacialmente de quitanieves.
2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable, o con algún tipo de protección sectorial, se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómicas y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.
3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas, a lo previsto en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.
4. Se cumplirá en todo caso con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

### **Art. 67. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales**

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas.
2. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento ochenta (180) centímetros.

3. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.
- c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

### **CAPÍTULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Art. 68. Plantación de arbolado, jardinería y mobiliario urbano**

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que contiene el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro Proyecto de Urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el Proyecto de Urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. El ajardinamiento de los suelos calificados como espacios libres de dominio y uso público atenderá a la situación de cada uno de ellos. Los espacios verdes se tratarán y urbanizarán de la forma más natural posible, manteniendo el carácter que actualmente tienen. Se mantendrá e integrará en la nueva urbanización todo el arbolado existente y que no quede afectado por el viario o pueda integrarse en éste y en particular el situado en la parcela DL-DV2. Los espacios libres de mayor dimensión situados al sur, tanto pertenecientes al sistema local como al sistema general, se utilizarán preferiblemente como zonas para la repoblación con el fin de mejorar la imagen del núcleo de Formigal y para ayudar a la estabilización del terreno.

3. En cualquier caso, se emplearán únicamente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas de la zona.

### **CAPÍTULO 4. SERVICIOS URBANOS**

#### **Art. 69. Red de distribución de agua**

1. El desarrollo de la red de abastecimiento del sector incluirá la conexión con el sistema general existente según la documentación gráfica adjunta.

2. Será labor del Proyecto de Urbanización realizar los pertinentes cálculos definitivos sobre capacidades y dimensionado de sistemas. La red interna discurrirá enterrada bajo vial o espacio libre de uso público y cumplirá con la normativa vigente.

3. El Proyecto de Urbanización podrá definir fases para cada unidad de ejecución, así como las fases previstas en la unidad de ejecución nº 1, planteando en este caso los condicionantes a la red necesarios.

Art. 70. Red de saneamiento

1. La red de saneamiento será separativa. Se diferenciarán dos redes: una de aguas fecales y otra de aguas de lluvia.
2. La urbanización contemplará sistemas y soluciones que minimicen la escorrentía en el ámbito de actuación y que reduzcan el volumen de agua de lluvia vertido. Se podrán contemplar soluciones que permitan la reutilización de esta agua por ejemplo para riego, en cuyo caso éstas cumplirán con lo establecido en el R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. En la conexión de cada parcela con la red de saneamiento se colocará una arqueta de inspección para el control de dichos niveles.
3. Tanto la red de saneamiento como la red de aguas pluviales cumplirán con los mínimos condicionantes de autolimpieza, así como con los condicionantes a la velocidad máxima para evitar el desgaste prematuro de las canalizaciones.
4. Los materiales a utilizar serán definidos en cada Proyecto de Urbanización, aunque se recomienda el uso del PVC para el sistema de saneamiento y el hormigón para la red de aguas pluviales.

Art. 71. Redes de energía eléctrica

1. En el Proyecto de Urbanización, se deberá de desarrollar una red de distribución interna, según los parámetros marcados por las compañías suministradoras.
2. Los centros de transformación deberán disponerse en espacio privado con acceso desde vial público o bien enterrados en espacio público, y en cualquier caso, debidamente integrados en el entorno urbanizado. Desde ellos se realizarán las acometidas a las parcelas.

Art. 72. Red de alumbrado público.

1. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas que supongan la mayor eficiencia energética y menor consumo eléctrico, teniendo en cuenta su mantenimiento. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.
2. El propuesto público no producirá contaminación lumínica en el entorno y tendrá unos valores de iluminación media horizontal y de uniformidad global según la normativa vigente.

Art. 73. Redes de telecomunicaciones

Se dotará a ese sistema general de comunicaciones de las capacidades para soportar servicios como son la telefonía, la transmisión de datos, la posibilidad de FTTH, CCTV, megafonía, seguridad, y tantos otros servicios como se requieran en esta instalación.

Art. 74. Red de gas

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se dimensionará y se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y por la legislación vigente.

Art. 75. Recogida de basuras

Se incluirá en el Proyecto de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.

La gestión de residuos deberá adaptarse al Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón (GIRA).

**Art. 76. Directrices medioambientales de los proyectos de urbanización.**

1. Entre las directrices medioambientales a seguir por proyectos de urbanización, se deberán tomar las siguientes medidas preventivas:

- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Se priorizará el uso de agua no tratada para el riego, cualquiera que sea la fuente de ésta, cumpliendo los parámetros de calidad que le sean exigibles y disponiendo, si fuera preciso, de las instalaciones necesarias para complementar el tratamiento de las mismas.
- En los diseños de las áreas libres, deberán utilizarse especies autóctonas; mediante técnicas adecuadas y con sistemas de riego localizado.

2. En lo que se refiere al control de plagas y enfermedades y el abonado, se insta a su gestión de forma ecológica, empleando métodos y productos lo más respetuosos posibles con los recursos del entorno (suelo, red hidrográfica superficial y subterránea, vegetación y fauna silvestres...).

3. A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 100 metros o la que establezcan los servicios municipales.

4. Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico.

## **TÍTULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**Art. 77. Clasificación del suelo.**

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector Estacho-Lanuza del PGOU de Sallent de Gállego tendrán, una vez cumplidos los deberes urbanísticos correspondientes y ejecutadas las obras de urbanización, la clasificación de suelo urbano consolidado.

**Art. 78. Calificación del suelo.**

A los efectos de la regulación pormenorizada de las parcelas resultantes del Plan Parcial, se establecen las siguientes:

- Zonas con aprovechamiento lucrativo
  - o Residencial Colectivo RC
  - o Infraestructura de movilidad DI-MC
- Sistema de espacios libres y viario
  - o Espacios Libres de Uso Público DL-DV
  - o Sistema viario DI-VI
  - o Sistema General Zona Verde SG-DV



## TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS Y SISTEMAS

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

#### Sección 1. Determinaciones para la zona Residencial Colectivo > RC

##### Art. 79. Ámbito

El ámbito de aplicación es el delimitado en el plano de calificación como “Residencial Colectivo” (RC). Las determinaciones para esta zona, en lo no recogido en el presente articulado, serán las contenidas en el Título II, Capítulo I “Zona Hotelero Comercial y Turística” del Libro IV del Núcleo de Formigal.

##### Art. 80. Tipología y usos

La tipología edificatoria responderá a edificación en bloque abierto en función de las condiciones de posición de la edificación.

El *uso característico* y los *compatibles* son los siguientes:

Su *uso característico* es el de residencial de vivienda colectiva.

Como *usos compatibles*, se admiten los siguientes:

- Residencia comunitaria, con acceso independiente respecto de otros usos.
- Hostelero
  - Hotelero, con acceso independiente respecto de otros usos.
  - Hostelero
- Comercial
- Oficina, en *planta baja y semisótano* con acceso desde espacio libre de uso público.
- Garaje-Aparcamiento, en plantas situadas bajo el plano base de referencia. En aparcamientos de más de 200 plazas se permiten usos complementarios de servicio al automóvil como, pequeños talleres del automóvil, para reparación y mantenimiento, o lavado. En este caso, a efectos del cómputo de edificabilidad, se asimilará al uso de aparcamiento.
- Taller del automóvil, en plantas bajas y según los artículos 221, 222.2º y 223 de las Normas de aplicación genérica en Suelo Urbano de Formigal del PGOU de Sallent de Gállego.
- Equipamiento
- Servicios urbanos. Se admiten al servicio del edificio que los contiene para el tratamiento y/o reciclaje de aguas grises, instalación de centros de transformación integrados, cuartos de basuras, etc.

##### Art. 81. Condiciones de parcelación

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se fija una *parcela* mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y lindero frontal de 30 metros.

2. Cada una de las parcelas RC definidas en la documentación gráfica se desarrollarán con un proyecto único de edificación. En caso de parcelarse será obligatorio desarrollar un Estudio de Detalle en el que se justificará la adaptación a las determinaciones del presente Plan Parcial.

**Art. 82. Superficie edificable y número de viviendas**

1. La edificabilidad asignada a cada *parcela* es la definida en la Tabla 1 siguiente y en la documentación gráfica correspondiente.

Calif.	Parcelas	Superficie	Superficie edificable				Nº viv
			Residencial	Hotelero	Comercial	Total	
<b>RC</b>	<b>1</b>	12.860	11.600	4.000	5.900	21.500	136
<b>RC</b>	<b>2</b>	4.300	7.000			7.000	82
<b>RC</b>	<b>3</b>	1.475	2.700			2.700	32
<b>RC</b>	<b>4</b>	7.735	11.000			11.000	130
<b>RC</b>	<b>5</b>	5.715	8.600			8.600	102
<b>RC</b>	<b>6</b>	650	900			900	12

Tabla 1. Superficie edificable y número de viviendas por parcela RC.

2. Esta se reparte de modo homogéneo en cada parcela, salvo que se modifique en las condiciones establecidas en el Art. 14 de estas normas.

**Art. 83. Ocupación**

1. La *ocupación de la parcela* en las plantas situadas por encima del plano de referencia no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%).

2. La ocupación máxima en plantas *sótano* y *semisótano*, en las condiciones establecidas en el Art. 36 será la del *área de movimiento*, pudiendo ubicarse rampas de acceso y patios de estas plantas en el área correspondiente al retranqueo respecto de la *alineación oficial*.

**Art. 84. Posición de la edificación**

1. La separación entre el plano de fachada y la *alineación oficial* es la reflejada en la documentación gráfica. Además de lo previsto en el Art. 29. Retranqueos, se establecen las siguientes condiciones de posición en aplicación del Art. 30. Separaciones entre edificios:

- En los linderos entre parcelas, en los que no esté definida un área de movimiento, el retranqueo mínimo será de 5 metros, y como mínimo un cuarto (H/4) de la altura de la edificación.
- La distancia entre edificaciones no podrá ser inferior a la mitad (H/2) de la altura del más alto.

**Art. 85. Altura de la edificación.**

1. Las edificaciones tendrán las siguientes condiciones:

- c) El número máximo de plantas es de 4 y aprovechamiento bajo cubierta (IV+BC)
- d) La *altura máxima de cornisa* es de 12,75 metros y la *altura máxima de coronación* de 17,00 metros cuando la planta baja se destine a usos de vivienda colectiva. Cuando la planta baja se destine a otros usos distintos del residencial, estas alturas podrán aumentarse en 1,50 metros respectivamente.

2. Por encima de la altura máxima se estará a lo dispuesto en el artículo 189 de las normas de aplicación genérica en Suelo Urbano de Formigal del PGOU.

**Art. 86. Aparcamientos**

1. Los espacios de aparcamiento en plantas sótano o semisótano, estarán mancomunados en cada parcela atendiendo a los planos base definidos para cada una de ellas según el Art. 27 anterior.

2. La previsión de la dotación de plazas de aparcamiento será según lo previsto en el Art. 47 Sección 2 de estas normas.

**Art. 87. Condiciones particulares de la parcela RC-1**

1. En la Parcela RC-1, además de las determinaciones anteriores, le es de aplicación las siguientes condiciones particulares:

a. Se deberán prever los espacios denominados “espacios privados de uso público” y grafiados en el plano de ordenación O-2. El objetivo es la ordenación de un área que, relacionada con el sistema de espacios libres de uso público, contribuya a generar un entorno urbano atractivo y activo tanto para el ámbito del Plan Parcial, como para el resto de la Urbanización Formigal. Estos espacios tendrán las siguientes características:

- i. Estos se realizarán sobre el plano base definido en el Art. 27 anterior.
- ii. Se ordenarán mediante proyecto unitario, y en caso contrario deberán contar con un Estudio de Detalle que asegure la unidad y coherencia formal del conjunto espacio resultante.
- iii. Deberán mantenerse los parámetros que definen cada uno de ellos, bien con referencia a una anchura mínima, a una superficie mínima, o a ambos.
- iv. Tanto el espacio central de 2.350 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 45 metros lineales de anchura, delimitado por las alineaciones interiores de la parcela, como el de 10 metros de anchura que llega a la parcela DL-DV-2, estarán libres de edificación por encima del plano base. Se exceptúan posibles accesos uso público a las plantas inferiores o al espacio superior de 625 m<sup>2</sup> frente a la ermita.
- v. La relación de todos estos espacios propiciará un acceso cómodo y accesible a todo tipo de personas en todas las épocas del año. En particular se podrá realizar un recorrido con escaleras mecánicas, o ascensores, entre ambos espacios anteriores y que, en cualquier caso, serán de uso público.
- vi. Las superficies que no se traten como pasajes, según el Art. 38 de estas normas, se regularán por el Título II, Capítulo V “Zonas Verdes” del Libro IV del Núcleo de Formigal y en el Art. 101 de estas normas.

b. En esta parcela se ha establecido una referencia a la Iglesia del Salvador de Basarán que tiene la condición de protección paisajística. Así, desde la mitad del extremo sur del espacio público central tendrá que ser posible ver la Iglesia por encima de los planos base definidos.

c. Podrá ajustarse mediante proyecto unitario o estudio de detalle, la definición del área de movimiento en el tramo en el que esta coincide con la *alineación oficial* para ajustarla a la ordenación final de los espacios descritos en el apartado anterior y a las

determinaciones del Art. 91 siguiente. Este ajuste no podrá aumentar la longitud del *área de movimiento* en contacto con la *alineación oficial*.

- d. Además de la previsión de plazas de aparcamiento según lo previsto en el Art. 86 anterior, se deberá prever una capacidad adicional de 100 plazas.
- e. En los espacios de estacionamiento situados en *plantas semisótano* o de *sótano*, se reservarán espacios para carga y descarga de las actividades no residenciales previstas en la parcela.

2. Estas circunstancias deberán ser trasladadas al correspondiente proyecto de reparcelación en previsión de un adecuado reparto de derechos y obligaciones.

## **Sección 2. Determinaciones para la zona Infraestructura de movilidad DI-MC**

### Art. 88. Ámbito

1. El ámbito de aplicación es el delimitado en el plano de calificación como "Infraestructura de movilidad" (DI-MC).

### Art. 89. Tipología y usos

1. La tipología edificatoria responderá a edificación en bloque abierto en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. El uso característico y los compatibles son los siguientes:

Su *uso característico* es el de sistema de infraestructura de movilidad.

Como *usos compatibles*, y vinculados a la infraestructura de movilidad, se admiten los siguientes;

- Hostelero
  - Hostelero, como espacio complementario al servicio de la actividad principal.
- Comercial,
- Oficina, en *planta baja y semisótano* con acceso desde espacio libre de uso público.
- Garaje-Aparcamiento, en plantas situadas bajo el plano base de referencia y planta baja.
- Equipamiento
- Servicios urbanos. Se admiten al servicio del edificio que los contiene para el tratamiento y/o reciclaje de aguas grises, instalación de centros de transformación integrados, cuartos de basuras, etc.

### Art. 90. Condiciones de parcelación

La parcela no podrá ser segregada o parcelada.

### Art. 91. Relación con la parcela RC-1

En caso de que esta parcela, por cuestiones de mejor servicio de la infraestructura de movilidad por cable, tenga que relacionarse directamente con el espacio privado de uso público de la parcela RC-1, deberá realizarse un Estudio de Detalle en el que se desarrollará esta posibilidad.

El estudio de detalle podrá prever el cubrimiento del viario público entre ambas parcelas, siempre y cuando se garantice un gálibo mínimo de 4,50 metros de altura y se mantenga la sección útil del viario.

Art. 92. Superficie edificable

La edificabilidad asignada a la *parcela* es la definida en la Tabla 2 siguiente y en la documentación gráfica correspondiente.

Calif.	Parcelas	Superficie	Superficie edificable			
			Residencial	Hotelero	Comercial	Total
<b>DI-MC</b>	<b>1</b>	2.435	-	-	1.000	1.000

Tabla 2. Superficie edificable de la parcela DI-MC.

Art. 93. Ocupación

La ocupación de la parcela en las plantas situadas por encima del plano de referencia no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%)

La ocupación máxima en plantas *sótano* y *semisótano*, en las condiciones establecidas en el Art. 36, será la del *área de movimiento*, pudiendo ubicarse rampas de acceso y patios de estas plantas en el área correspondiente al retranqueo respecto de la *alineación oficial*. Si el plano superior coincide con la rasante de la calle, la ocupación por debajo del plano de referencia podrá ser del 100%.

Art. 94. Posición de la edificación

La separación entre el plano de fachada y la *alineación oficial* es la reflejada en la documentación gráfica. Además de lo previsto en el Art. 29. Retranqueos, se establecen las siguientes condiciones de posición en aplicación del Art. 30. Separaciones entre edificios:

- La distancia entre edificaciones no podrá ser inferior a la mitad (H/2) de la altura del más alto, con un mínimo de 5 metros.

Art. 95. Altura de la edificación.

Las edificaciones tendrán las siguientes condiciones:

- e) El número máximo de plantas es de 2
- f) La *altura máxima de cornisa* es de 9 metros y la *altura máxima de coronación* de 12,50 metros.

Por encima de la *altura máxima de coronación*, además de lo dispuesto en el artículo 189 de las normas de aplicación genérica en Suelo Urbano de Formigal del PGOU, podrán sobresalir elementos exclusivamente pertenecientes a la instalación necesaria para el funcionamiento de la infraestructura de movilidad.

Art. 96. Salientes y vuelos

No se admite ningún tipo de vuelo fuera del *área de movimiento*.

Art. 97. Aparcamientos

Deberán resolverse los estacionamientos necesarios para el funcionamiento de la propia actividad, y en particular el espacio de carga y descarga, así como el propio para las labores de mantenimiento de la infraestructura de movilidad.

No será obligatoria otra dotación de aparcamientos de las previstas en el Art. 47 de estas normas.

Art. 98. Condiciones particulares de la parcela DI-MC-1

Las condiciones de cubierta serán las necesarias para la actividad prevista, debiéndose integrar armoniosamente en el conjunto urbano definido por este planeamiento.

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO**

Art. 99. Ámbito y características

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

- Espacios libres de uso público > DL-DV
- Sistema Viario > DL-DI

**Sección 2. Determinaciones del sistema de Espacios Libres de uso público > DL-DV**

Art. 100. Ámbito.

El ámbito de aplicación es el delimitado en el plano O-01, de Calificación como "Espacio Libre de uso público", siendo suelos pertenecientes al sistema local de espacios libres y de titularidad pública DL-DV y referidos a las siguientes parcelas:

Calif.	Parcelas	Superficie
<b>DL-DV</b>	<b>1</b>	8.968
<b>DL-DV</b>	<b>2</b>	334
<b>DL-DV</b>	<b>3</b>	1.726
<b>DL-DV</b>	<b>4</b>	4.387
<b>DL-DV</b>	<b>5</b>	10.590

Tabla 3. Superficie de parcelas DL-DV.

Art. 101. Determinaciones.

Las determinaciones para esta zona, en lo no recogido en el presente articulado, serán las contenidas en el Título II, Capítulo V "Zonas Verdes" del Libro IV del Núcleo de Formigal.

Con carácter particular para el ámbito de este Plan Parcial, se permitirá la implantación de elementos de señalización, así como centros de transformación, previstos en el correspondiente Proyecto de Urbanización de desarrollo de cada sector, si estos se disponen enterados o debidamente integrados en dichos espacios.

Se permite la ejecución de infraestructuras de servicio (abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones o gas) previstos en el Proyecto de Urbanización y que conlleven una mejor eficiencia, un menor impacto o un mejor mantenimiento del sistema diseñado. En concreto se permitirá la ejecución de colectores de saneamiento que faciliten la evacuación de las *parcelas* por gravedad.

Igualmente se permite la instalación de elementos de transporte por cable vinculados al acceso y servicio las pistas de esquí, incluso la parte de la propia infraestructura de cabecera y los elementos necesarios para que esta sea posible que, por dimensiones o disposición del mejor trazado para el servicio no tenga cabida en la parcela calificada como DL-MC.

### **Sección 3. Determinaciones del Sistema viario > DL-VI**

#### **Art. 102. Ámbito.**

El ámbito de aplicación es el delimitado en el plano O-01, de Calificación como “Sistema Viario”, siendo suelos pertenecientes al sistema local viario y de aparcamientos DL-VI y referido a las siguientes parcelas:

<b>Calif.</b>	<b>Parcelas</b>	<b>Superficie</b>
<b>DL-VI</b>	<b>1</b>	15.033
<b>DL-VI</b>	<b>2</b>	7.135

Tabla 4. Superficie de parcelas DL-VI.

#### **Art. 103. Determinaciones.**

Las determinaciones para esta zona, en lo no recogido en el presente articulado, serán las contenidas en el artículo 154 “Sistema Viario” del PGOU de Sallent de Gállego.

Con carácter particular para el ámbito de este Plan Parcial, se permitirá la implantación de elementos de señalización, así como centros de transformación, previstos en el correspondiente Proyecto de Urbanización de desarrollo de cada sector, si estos se disponen enterados.

En el subsuelo de los viarios previstos, y sin menoscabar su vialidad, se podrán implantar aparcamientos públicos o privados (y en su caso, previa desafectación del dominio público del subsuelo). Igualmente se podrán implantar rampas y pasos a aparcamientos situados en parcelas privadas que tengan una capacidad mayor de 150 plazas. En ambos casos se aportará un estudio de incidencia en el tráfico, demostrando la idoneidad de la solución propuesta.

### **Sección 4. Determinaciones del Sistema General de Espacios libres SG-DV**

#### **Art. 104. Ámbito.**

El ámbito de aplicación es el delimitado en el plano O-01, de Calificación como “Sistema General Zona Verde”, siendo suelos pertenecientes al sistema local de espacios libres y de titularidad pública SG-DV.

<b>Calif.</b>	<b>Parcelas</b>	<b>Superficie</b>
<b>SG-DV</b>	<b>1</b>	40.952
<b>SG-DV</b>	<b>2</b>	10.180
<b>SG-DV</b>	<b>3</b>	3.330

Tabla 5. Superficie de parcelas SG-DV.

#### **Art. 105. Determinaciones.**

Las determinaciones para esta zona serán las mismas que las previstas en el Art. 101 para el Sistema de Espacios libres de Uso público.

En Zaragoza, marzo de 2016

Manuel Castillo Malo          Sergio Marta Villagrasa  
INGENNUS Urban Consulting



## TÍTULO VII.RELACIÓN DE PLANOS

### Planos de información

- I.1 Emplazamiento
- I.2 Ordenación Estructural
- I.3 Estructura Catastral
- I.4 Topográfico
- I.5 Red de Saneamiento
- I.6 Red de Abastecimiento
- I.7 Red de Media Tensión
- I.8 Mapa de Riesgos

### Planos de ordenación

- O.1 Zonificación
- O.2 Alineaciones y Rasantes
- O.3 Planos Base de Referencia
- O.4 Red Viaria
- O.5 Cesiones
- O.6 Unidades de Gestión
- O.7 Afecciones sobre la Ordenación
- O.8 Esquemas propuestos de Ordenación Volumétrica
- O.9 Propuesta Secciones Tipo de Viales
- O.10 Esquema Perfil Longitudinal Nuevos Viales
- O.11 Red de Saneamiento
- O.12 Red de Abastecimiento
- O.13 Red de Media Tensión
- O.14 Red de Telecomunicaciones
- O.15 Imagen Final

## **Anejo I. Anejo correspondiente a planes parciales de iniciativa particular**

### **1. CONSIDERACIONES GENERALES**

Se cumplimentan en este anexo los requerimientos establecidos en el Art. 59 del TRLUA-14 para planes parciales de iniciativa no municipal que se refieren fundamentalmente a los aspectos relativos al modo de ejecución de las obras de urbanización y los compromisos al respecto.

*“Artículo 59. Documentación*

*En los planes parciales de iniciativa no municipal, además de la documentación general, habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:*

- a. Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.*
- b. Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.*
- c. Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.*
- d. Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.*
- e. Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.*
- f. Medios económicos y garantías de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.*
- g. Compromiso de garantía por importe del 6 % del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Esta garantía se aportará con el Proyecto de Urbanización y será requisito para que las obras de urbanización sean autorizadas.*

Su objetivo es, por una parte, exigir la exposición de datos que permitan analizar que se trata de un planteamiento de iniciativa privada realmente viable, y por otra, concretar el régimen jurídico respecto a la ejecución del Plan y respecto a las condiciones de conservación de los servicios de la futura urbanización, dotando a esta fase urbanística de la adecuada publicidad y la consiguiente seguridad jurídica.

### **2. ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD DE AFRONTAR EL PROCESO DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

Independientemente de la justificación jurídica del Plan Parcial y del interés público del desarrollo urbanístico de este sector, expuesto en la Memoria, existe la voluntad empresarial de la sociedad promotora de afrontar el desarrollo urbanístico de los terrenos.

La Sociedad Municipal Sallent 2025, S.L.U. es una empresa pública del Ayuntamiento de Sallent en Estatutos figura, entre otros, el siguiente objeto social:

*La sociedad tendrá por objeto social la realización, en el ámbito territorial del Municipio de Sallent de Gállego, de las siguientes actuaciones dirigidas a la promoción y preparación de suelo residencial, y la promoción, construcción y gestión de viviendas, ya sean libres o acogidas a la normativa de V.P.O., locales de negocio y edificaciones complementarias, así como, cualquier otro tipo de actuación encaminada a potenciar la economía del municipio de Sallent de Gállego.*

El Ayuntamiento ya encomendó a esta sociedad el desarrollo del Sector denominado “Estacho-Lanuza” para su puesta en valor y dinamización de la economía local. Siendo además el propietario mayoritario del sector, le corresponde la iniciativa para solucionar los problemas que aparecieron en la ejecución sobre los suelos previstos inicialmente. Con la tramitación del presente Plan Parcial, se podrá hacer frente a los compromisos que el Ayuntamiento ha contraído, a través de Sallent 2025, tanto con la empresa constructora, como con las entidades bancarias.

### **3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

Como se ha explicado en el apartado 2. anterior, prácticamente la totalidad de los terrenos del Sector pertenecen al propio Ayuntamiento de Sallent de Gállego. El resto de propietarios afectados tienen un pequeño porcentaje sobre el total o bien derechos de superficie sobre las parcelas municipales. Además, en el ámbito existen otros terrenos destinados a caminos, cuya propiedad también es municipal.

Dado el carácter privado de los datos que se solicitan, no se ha podido tener acceso en la Gerencia Territorial del Catastro al estar considerados como datos protegidos y no los facilitan.

Dado que se han relacionado las fincas que se incluyen en el presente Plan Parcial en el apartado 3.2 de la Memoria (DN-MJ), el propio Ayuntamiento puede obtener los nombres y direcciones de los restantes propietarios, al objeto de poder formalizar las oportunas notificaciones de la tramitación del presente Plan Parcial. No obstante se incluye una relación de los propietarios afectados por el nuevo ámbito.

- Propietarios de suelo:
  - Sallent 2025, S.L.  
C/ Francia, nº 4. 22640 - Sallent de Gállego
  - Pedro González Lacasa. Talleres Formigal  
Urbanización Formigal. 22640 – Sallent de Gállego
  - Dominio Público Municipal - Ayuntamiento de Sallent de Gállego  
C/ Francia, nº 4. 22640 - Sallent de Gállego
- Propietarios de derechos reales:
  - Entidad de Conservación Urbanística  
Urbanización Formigal. 22640 – Sallent de Gállego
  - Servicio Provincial de Carreteras de Huesca  
Plaza Cervantes, 1. 22003 - Huesca (Huesca)
  - Aramon, Montañas de Aragon, S.A.  
Urb. Formigal, Edificio Sextas. 22640 – Sallent de Gállego (Huesca)

### **4. PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.**

Tanto la conservación de la urbanización, como la prestación de servicios básico en el ámbito del presente Plan Parcial corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación. No obstante, el plan facilita, en aras a una mayor eficacia, económica y técnica en la prestación de los servicios que este

sector pudiera integrarse en la Entidad de Conservación Urbanística Formigal. En las condiciones que en su momento se acuerden.

## **5. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO**

A continuación, se recogen los compromisos contraídos entre la empresa municipal Sallent 2025, SLU y el Ayuntamiento.

### **5.1. Cesiones**

Se cederá al Ayuntamiento de Sallent de Gállego el suelo susceptible de albergar el diez por ciento del aprovechamiento medio que le corresponde al Municipio.

Esta cesión, así como las restantes para equipamientos y espacios libres a que obliga la ley, constituirán un suelo totalmente urbanizado, con las mismas características que el resto de la urbanización de Formigal, y sin que comporte para el Ayuntamiento la obligación de contribuir a los gastos de la urbanización. El mantenimiento de estos corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación.

La ubicación de la superficie de cesión al Ayuntamiento se concretará en el correspondiente proyecto de reparcelación.

### **5.2. Plazos de ejecución.**

La formulación y presentación de los Proyectos de Reparcelación y de los Proyectos de Urbanización de las unidades de ejecución se ajustarán a los plazos legales marcados en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

La ejecución de la urbanización podrá ser previa o simultánea a la edificación resultante del proceso de desarrollo urbanístico en las condiciones establecidas en la legislación vigente cumpliendo en tal caso con lo establecido en el artículo 236 del TRLUA-14.

## **6. GARANTÍAS**

La Sociedad Municipal Sallent 2025, S.L.U., en tanto sea ella la que gestione la urbanización, y para garantizar los compromisos de urbanización específicos del Sector de conformidad con lo establecido en la letra g) del artículo 59, no tendrá la obligación de presentar la garantía correspondiente al 6% del importe del coste previsto en Proyecto de Urbanización de la implantación de los servicios y ejecución de las obras necesarias. Todo ello en previsión de lo dispuesto en el artículo 236.3.a) "Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución":

*3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:*

- a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización en el periodo correspondiente.*

Si no fuera así, y la Sociedad enajenara los terrenos antes de su urbanización, se aportará el 6% anteriormente descrito.

Fdo. Jesús E. Gericó Urieta  
Presidente de la Sociedad Municipal Sallent 2025, S.L.U.,

## **Anejo II. Lista de abreviaturas**

CTE	
Código Técnico de la Edificación .....	19, 20, 22
DN-MJ	
Memoria Justificativa .....	44
NOTEPA	
DECRETO 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.....	6, 11
PGOU	
Plan General de Ordenación Urbana.....	6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 18, 20, 22, 23, 33, 34, 36, 38, 40
TRLUA-14	
Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.....	7, 8, 43, 45