

CAPITULO CUARTO REGULACION DE ZONAS

Art. 74. Zonas.

1. En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de los edificios y usos predominantes, se distinguirán las zonas siguientes:

- Casco Antiguo (clave 1)
- Ampliación de Casco (clave 2)
- Ensanche 3a (clave 3a)
- Ensanche 3b (clave 3b)
- Ensanche 3c (clave 3c)
- Ensanche 3d (clave 3d)

2. Las Normas Subsidiarias –y concretamente estas Normas y las determinaciones incluidas en los planos de la serie 400- establecen para cada zona las condiciones sobre tipología de la edificación y las condiciones de uso.

ZONA DE CASCO ANTIGUO

(Clave 1)

Art. 75. Definición y objetivos.

Esta zona comprende los antiguos núcleos urbanos de las poblaciones. La ordenación de esta zona, contenida en estas Normas, y la que se desarrolle mediante Planes Especiales, responde al mantenimiento de las actuales condiciones de la edificación y a la conservación de la estructura urbana, objeto de especial preservación y protección por sus valores patrimoniales e históricos, por ser una de las esencias del entero paisaje aranés.

Estas Normas buscan el difícil punto de compromiso entre la conservación y la dinamización de la zona, mirando de evitar tanto el peligro de la degradación por la obsolencia o abandono, como por el estrechamiento o congestión de la delicada trama de los núcleos antiguos, aún preservándolos de aumentos significativos de los volúmenes y de las densidades, o de la pérdida de las peculiares características de la edificación y la urbanización.

Art. 76. Tipo de ordenación.

1. Se aplica el tipo de ordenación de edificación por alineación de vial.
2. No obstante, la particular disposición de las edificaciones de cada isla y la irregularidad de la forma y medida de las parcelas aconsejan seguir, de cara al control del tamaño y volumen de las edificaciones, unos criterios peculiares.

Art. 77. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

a) La superficie de techo edificable de cada solar será la que corresponda a la de una edificación con el número máximo de plantas admitido y de 8 m de profundidad uniforme con la añadidura de otra edificación de 1 planta que ocupe la mitad del resto del solar.

b) El número máximo de viviendas para cada solar será el que resulte de dividir por 130 m² su superficie de techo edificable según el cómputo del párrafo a) de este artículo, aproximando para redondear el número al entero más próximo.

No obstante, también podrá edificarse una vivienda en los solares con superficie inferior a la prevista en estas Normas, siempre que la vivienda cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y se acredite la preexistencia del solar respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas (26-XI-1980) mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.

c) Para la conservación de carácter típico de los cascos antiguos de cada núcleo de población, por iniciativa propia o del Ayuntamiento correspondiente, se elaborará un Plan Especial de Regulación de Alturas y Modificación de los volúmenes de la Edificación del Casco Antiguo, acompañado de un Catálogo de lugares, monumentos, edificaciones y elementos que haya que conservar.

d) Transitoriamente se establece que el número máximo de plantas será de 2, correspondientes a planta baja y una planta piso, con las excepciones que indique la normativa particular de cada núcleo de población.

Este número de plantas podrá sobreponerse, en el supuesto ya citado –art0 716- dependiendo del terreno que lo permita, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que el sobrepuesto venga determinado únicamente por la ampliación de la vivienda o negocio de los ocupantes de la edificación, y que esta ampliación no sea posible efectuarla por extensión en planta, mediante cuerpo anexo o parecido.

En este caso, el aumento de la altura de la edificación no perjudicará ninguna perspectiva urbana ni estropeará las proporciones habituales de las construcciones tradicionales del entorno.

2. Que el exceso palíe el abigarramiento de alturas de las edificaciones de algún frente de fachada.

Los conjuntos de los “abiatges” y las edificaciones modélicas de los tipos de construcción tradicional no podrán modificarse de manera substancial.

e) En ningún caso, ni ahora ni mediante el Plan Especial de Regulación de Alturas –en el supuesto que estas Normas prevean otra altura a la normativa particular de cada núcleo de población-, podrán sobrepasarse las 3 plantas en ningún frente de fachada ni encima de ningún rasante del terreno en contacto con la edificación.

f) No son edificables los patios utilizados como ingresos o patios, ni los ámbitos de ventilación e iluminación de

edificaciones existentes.

g) Las obras de reforma o mejora de las edificaciones existentes no comportarán la obligatoriedad de cumplir las condiciones generales de volumen de la edificación sobre las alturas y sobre cuerpos volados, siempre que se respeten las de la construcción existente.

Art. 78. Condiciones específicas de los aspectos de las edificaciones.

1. La cubierta será de pizarra.

2. En los cierres de oberturas se recomienda el uso de puertas o porticones de madera. Se admiten puertas y persianas enrolladas con la condición que éstas sean de colores oscuros.

3. La medida, forma, proporción y distribución de las oberturas y vacíos de las fachadas será la común del entorno tradicional, tendiendo su composición a la expresión del edificio como un volumen cerrado. Sólo se exceptúan las galerías abiertas, las oberturas de la planta baja y alguna que, a título de excepción, pueda establecerse en las plantas superiores.

4. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas detonantes en el entorno inmediato para sus colores y brillantez ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o la propia edificación.

Art. 79. Standars mínimos para operaciones de Reforma Interior o Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes.

Los standars mínimos para operaciones de Reforma Interior o Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes no previstas por estas Normas ni delimitadas en los plantos normativos, serán los siguientes:

- Índice de Densidad bruto: 50 viv/Ha.
- Índice de edificabilidad bruto: 1,1 m²t/m²s.
- Viales y aparcamiento: 20%
- Espacios verdes y dotaciones 20%.

Art. 80. Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- a) Residencial
- b) Hotelero
- c) Comercial
- d) Oficinas
- e) Sanitario asistencial
- f) Educativo
- g) Socio-cultural y Religioso
- h) Recreativo
- i) Deportivo
- j) Administrativo
- k) Abastecimiento
- l) Industria, con las limitaciones ya reguladas con carácter general en el art.109 y, en todo caso, excluyendo las calificadas como 4a y 5a categoría en el artículo 31 de estas Normas.
- m) Agrícola y ganadero en régimen de explotación familiar.