

CAPITULO TERCERO TIPO DE ORDENACION

Art. 69. Definición y clasificación de los tipos de ordenación.

1. La ordenación física de las zonas, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y los viales se regula a través de los tipos de ordenación siguientes:

- a) Edificación según alineación de vial.
- b) Edificación aislada.

2. En la regulación de los tipos de ordenación se establecen norma comunes y específicas de parámetros.

Art. 70. Regulación común de parámetros. (Modificado el 18.01.1989 y el 19.03.03)

1. Planta baja.

Tendrá consideración de planta baja aquella o las partes correspondientes de aquellas, el piso de las cuales se sitúe a menos de un metro por encima o por debajo de la superficie de los terrenos exterior definitivo o de la rasante de la calle contigua.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en semisótano y entresuelo.

2. Condiciones de volumen de la edificación.

a) Las plantas serán rectangulares simples o compuestas por yuxtaposición ortogonal. Se exceptúan las que vengan determinadas por la forma del solar o la alineación de la calle.

b) Las fachadas serán de caras planas y verticales. Ninguna de las caras podrá tener una longitud superior a los 30 m. En el supuesto de superarse esta longitud será necesario articular los volúmenes como si fuesen independientes.

c) Las cubiertas tendrán que respetar las tipologías tradicionales del Valle de Arán (ver fig. nº1). Su pendiente oscilará entre 45 y 55 grados en la vertiente de fachada y hasta 70 grados en la vertiente de la testera. La pendiente podrá disminuir en las proximidades de la cornisa siguiendo la forma tradicional de construcción de cubiertas (ver fig. nº2). Las cubiertas serán simétricas. Las vertientes arrancarán de una misma horizontal directamente en plano inclinado. Se prohíben los faldones verticales y similares. Se permite que la cubierta continúe en su barbacana, sobrepasando el plano de las fachadas un máximo de 60 cms. En las testeras el vuelo podrá llegar a 1,2 m en el caso de abrigar cuerpos o elementos de vuelo, tales como tribunas, balcones o secadores, que llenarán toda la anchura de la testera yendo de lado a lado. No obstante se recomienda la construcción de barbacanas de vuelo reducido, no superior a 30 cms con el plano inferior horizontal de enlosados o bien de perfil enmoldurado (ver fig. nº3).

En cualquier caso, la altura máxima de la cumbre de la cubierta sobre la línea de arrancada de las vertientes será de 7,5 m. No obstante, siempre que se sobrepasen los 6 m, la pendiente de las vertientes se constreñirá a 45 grados.
(Propuesta complementaria de la C.P.U. de fecha 18-1-89).

d) Espacios bajo cubierta. Los espacios comprendidos entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, constituyen los tradicionales "fumerals o humeraus", podrán ser habitables en todos los casos y tan sólo se añadirán a efectos de edificabilidad en las zonas calificadas como Casco Antiguo (clave 1) y ampliación del casco (clave 2).

Los espacios resultantes en el segundo nivel bajo cubierta, podrán habitarse como un cuerpo anexo y dependiendo del primer nivel, su superficie no superará en ningún caso el 45% de aquella resultante en el primer nivel y su ventilación nada más podrá efectuarse a través de ventanas integradas en la envolvente de cubierta, no siendo aceptable la doble hilera de llucanes.

En el supuesto de utilizarse llucanes, la extensión global de las mismas no superará una tercera parte de la longitud de la cubierta (ver fig. nº 5). Las llucanes deberán disponerse en una única hilera horizontal y no afectarán la continuidad de la línea de la barbacana. Las llucanes tendrán una anchura máxima de 1 m., y serán de construcción ligera y llevarán un revestimiento de madera o pizarra.

Los agujeros de la cubierta producidos por los patios de luces tendrán el mismo tratamiento que las otras aberturas.

Sobre los planos inclinados de la cubierta nada más se permitirán los volúmenes de las llucanes, chimeneas, antenas, veletas y paranieves. También podrán sobresalir de los planos de la cubierta las testeras y las paredes medianeras acabadas en el tradicional escalonado de la "paneus" (ver fig. nº 6).

e) No se permite la construcción de elementos ni cuerpos volados si nos están protegidos por la cornisa de la cubierta.

El cierre del volumen de los cuerpos volados será ligero y ejecutado con los materiales admitidos en estas Normas.

La superficie de los cuerpos volados no sobrepasará 1/3 de la superficie de la fachada, excepto a las testeras.

Los elementos y cuerpos volados tendrán que estar como mínimo a 3 m del rasante de la calle y sólo serán admisibles en fachadas frente a ámbitos libres de más de 6 m de anchura.

f) Al cuerpo principal de la edificación se permite la yuxtaposición de uno o dos anexos, preferentemente ortogonales y de caras paralelas a las del cuerpo principal, claramente subordinados en volumen y altura, la cubierta de los cuales podrá ser en una sola pendiente armonizada con la principal que mantendrá su fisonomía característica.

El uso adecuado de estos cuerpos anexos será porches, balcones y ubicación de servicios o piezas auxiliares.

3.-Condiciones del aspecto de las edificaciones.

a) Paredes. Tendrán el aspecto de paredado común o piñonado con piedra del país o se acabarán con revocado de cal en crudo o pintado con tonos de blanco roto con color.

Los parámetros de tablonos de madera nada más se permitirán en el ámbito de la testera sobre el plano horizontal de arrancada de los falderos de la cubierta.

b) Oberturas. Serán de libre composición y tamaño.

c) En la cubierta se preceptúa el uso de la pizarra, dispuesta según la manera tradicional. Los cuerpos singulares, tales como construcciones provisionales o anexas no visibles desde la vía pública, así como las instalaciones industriales o pabellones, no sujetos a la tipología constructiva tradicional, podrá autorizarse el uso de otros materiales de características parecidas de color y brillantez.

d) El color de los elementos secundarios o móviles (carpintería, canalones, chimeneas, etc.) es libre.

4. Condiciones de habitabilidad.

a) Las edificaciones tendrán que cumplimentar las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

b) Respecto a la altura de los espacios habitables habrá que distinguir entre los espacios de nueva proyección y los espacios rehabilitados.

La altura mínima de todo espacio habitable de nueva proyección será de 2,4 m. No obstante, los baños, cocinas y lavaderos podrán tener una altura mínima de 2,1 m.

Los rehabilitados podrán destinarse a espacios habitables cuando los ámbitos preconfigurados dispongan de una altura no inferior a 2,2 m.

En cualquier caso, se cumplirán los volúmenes exigidos por la legislación vigente.

c) Los espacios de las buhardillas bajo la cubierta tendrán la consideración de habitáculos a partir de un mínimo de 1,5 m.

d) Los ámbitos de iluminación natural serán los exigidos por la legislación vigente para los espacios habitables, a excepción de provenir de rehabilitaciones o estar situados bajo la cubierta e iluminados únicamente por llucanes.

Las escaleras se iluminarán lateralmente por el exterior o bien zenitalmente a través de su propio ojo si tiene un mínimo de 1 m², de superficie. Esta norma no es aplicable a las escaleras particulares de las viviendas unifamiliares ni a las generales que comuniquen un máximo de 3 plantas, incluida la baja.

e) Todas las piezas habitables de las edificaciones cualquiera que fuese el uso: residencial, oficinas, etc.-ventilarán al exterior.

Las oberturas darán a ámbitos libres con vistas rectas mínimas de 3 m. En cualquier caso, las vistas rectas sobre vecinos respetarán la distancia tradicional aranesa de 9 palmos (2,15 m).

Todas las viviendas tendrán ventilación transversal, es decir, deberán tener oberturas a fachadas de edificación de orientación opuesta.

Las cocinas, baños y lavaderos podrán ventilar por un patio de luz de una superficie máxima en planta de m² o mediante conductos de ventilación permanente con colector unitario de 400 cm² de sección. También podrán ventilar al espacio abierto de los goteros.

f) Ascensores. La instalación de ascensor es obligatoria cuando el ingreso a cualquier local habitable independiente se sitúa a una altura de más de 12 metros sobre la cota de ingreso en la edificación.

La maquinaria del ascensor no podrá dar lugar a ningún volumen que sobresalga de los planos inclinados de la cubierta.

Capítulo séptimo. Zona de ensanche 3b (clave 3b).

5. Computo de la densidad de viviendas en el termino municipal de Vielha-Mijaran.

Al objeto de comprobar en la concesión de la licencia el número máximo de viviendas que se pueden realizar para cada solar, computaran como una unidad de viviendas:

a) Cada una de las unidades de vivienda.

b) Dentro del uso hotelero, en la modalidad de aparthotel y cualquier otro que incluya programas completos asimilables de una vivienda, cada uno de los apartamentos que lo conforman.

c) Dentro del resto de usos, cada una de las entidades situadas por encima de la planta primera (espacios debajo cubierta, planta segunda y superior) y que no tengan acceso directo desde la calle.

Art. 71. Regulación de parámetros del tipo de ordenación de edificación según alineación de vial.

Los parámetros propios del tipo de ordenación según alineación de vial son:

1. Alineaciones. Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones indicadas en los planos normativos. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial si lo hacen en la totalidad de su frente de fachada. También podrán retranquearse en las esquinas achaflanadas indicadas en los planos normativos mediante un juego simple de volúmenes.

2. Paredes medianeras. No es obligatoria la edificación hasta el plano medianero. En este supuesto, las edificaciones deberán respetar el tradicional callejón aranes de "callis" o "goter" si la cobertura vierte hacia vecinos (separación del vecino: 1,5 palmos araneses = 0,36 m).

Cuando por cualquier motivo una pared medianera quede al descubierto, aunque sea temporalmente deberá acabarse con materiales de fachada.

3. Cierres. Cualquier espacio libre privado con frente a la vía pública podrá cerrarse mediante un cierre opaco de una altura mínima de 1,80 m siguiendo la alineación del vial y con un cierre igual al de las fachadas.

4. Profundidad de la edificación. La profundidad edificable no ultrapasará en ningún caso la distancia de 15 m medidos desde la alineación de vial o, en su caso, desde la alineación forzada de fachada. Los terrenos que queden libres de edificación por aplicación de la regla anterior sólo podrán destinarse a huerta, jardín o aparcamiento de vehículos al aire libre.

5. Frente de fachada. El frente de fachada mínimo se establece en 6 m. Podrán eximirse de la aplicación de esta norma las fincas que no cumplan este mínimo siempre que se acredite su preexistencia respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación definitiva de estas Normas(26-XI-1980) mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.

Los frentes de fachada de más de 30 m de longitud articularán su volumen con simples cambios de orientación o retranqueos.

Los frentes de fachada unitarios de más de 50 m de longitud establecerán obligatoriamente una discontinuidad total de 3 m de anchura mínima que comunique la calle con el ámbito libre interior de la isla.

6. Altura. La altura máxima será en metros la que resulte de multiplicar por 3 el número de plantas admitidas a cada zona.

El número de plantas máximo establecido por estas Normas podrá sobrepasarse en una planta en el supuesto que, debido a la pendiente transversal natural del terreno, el desnivel lo permita. En este caso, una de las fachadas tendrá como máximo el número de plantas establecido para la zona correspondiente y el incremento en una planta sólo podrá establecerse en la fachada opuesta (Ver figura nº7).

7. Movimientos de tierras. Las plataformas de nivelación junto a los límites de las parcelas, en el caso de establecerse mediante muros de contención que tengan que quedar vistos, no podrán situarse a más de 1,5 m por encima o a más de 2,20 m por debajo del rasante de la calle o de la cota natural de terreno en los otros límites.

Los muros de contención de tierras de tierras no podrán sobrepasar, en la parte vista, una altura de 2,20 m. Los taludes artificiales que resulten de movimientos de tierras no podrán sobrepasar el 50% de pendiente.

Art. 72. Regulación específica de parámetros del tipo de ordenación de edificación aislada.

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son:

1. Parcela. La forma y tamaño de la parcela se fijará en cada zona.

2. Ocupación máxima de la parcela. La ocupación máxima de la edificación en cada parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados.

Las plantas sótano no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.

3. Suelo libre de edificación. El suelo libre de edificación podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o bien a aparcamiento al aire libre hasta un 40% de su superficie en este caso.

4. Altura máxima y número de plantas. El número de plantas máximo se determinará en la regulación de cada zona. El número de plantas máximo sólo podrá sobrepasarse en una planta en el supuesto que, debido a la pendiente natural del terreno, el desnivel lo permita. En este caso, una de las fachadas tendrá como máximo el número de plantas establecido para la zona correspondiente y el incremento de una planta sólo podrá establecerse en la fachada opuesta (ver fig. nº7).

La altura máxima de la edificación en metros será la que resulte de multiplicar por 3 el número de plantas admitidas a cada zona.

5. Cubierta. La cubierta podrá ser a dos vertientes, a cuatro vertientes, y a dos vertices con achaflanamiento del diedro de la cubierta en el testero (ver fig. nº1).

6. Separaciones mínimas. Las separaciones son las distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos volados respecto de los límites de cada parcela.

Las separaciones mínimas de las edificaciones al frente de la vía pública, a los otros límites y entre edificaciones de una misma parcela se establecen en cada zona.

7. Cierres. Los cierres cuando se establezcan frente a los espacios públicos deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes de ésta.

Podrán ser opacos, de tapiado o entablado de madera hasta 1,5 m de altura respecto al terreno natural de la parcela vecina o de la rasante de la calle. Podrán complementarse con elementos de vegetación, y también con redes o cierres metálicos.

Se admite la no utilización de los cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela.

8. Movimiento de tierras. Cualquier modificación del perfil visto natural del terreno no situará la cota del perfil definitivo a más de un metro por encima o por debajo del natural.

Cualquier muro de contención que tenga que quedar visto no superará la altura de 1,50 m.

Los taludes artificiales, producto de algún movimiento de tierras, no superarán el 50% de pendiente.

Art. 73. Normas de la urbanización comunes a todos los tipos de ordenación.

En la formalización de los nuevos entornos urbanos y en la conservación de los paisajes urbanos, además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización, los elementos de mobiliario urbano y la arborización. Por esta razón, las Normas incluyen algunas determinaciones que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o realizar obras de urbanización.

Los aspectos de la urbanización que deberán contemplar, dejando a parte las determinaciones, aquí omitidas, que constan en el Reglamento de Planeamiento, son los siguientes:

1. Pavimentación y drenaje de viales, aparcamientos, pasos peatonales y áreas libres. Estas Normas establecen una distinción entre pavimentaciones duras y blandas. Las pavimentaciones duras serán preceptivas en viales y áreas de tránsito intenso o con rasantes o desniveles acentuados. Las pavimentaciones blandas –césped o tierra compacta- podrán ser utilizadas en áreas de poco tránsito o poca erosión. Fuera de los viales destinados a sistemas generales y aquellos locales de anchura superior a 8 m o de tránsito previsto intenso, la pavimentación no distinguirá entre acera para los peatones y calzada para vehículos, siendo admisible el uso de pavimentos de hormigón, enlosado de piedra, empedrado con adoquines y el uso de tierra compactada, previa capa de drenaje.

El drenaje superficial se hará mediante canal o rigola no erosionable, preferentemente por el centro del vial.

En el supuesto de conexión con la red pública de evacuación de aguas los imbornales presentarán cámaras de depósito de tierras con reja practicable.

Con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, las aguas superficiales podrán desaguar en las acequias próximas a la población.

Las áreas de aparcamiento ocasional o temporal podrán ser de tierra compactada y, en cualquier caso, de una superficie combinada de adoquines y césped.

En todo caso, y especialmente en el supuesto de utilización de tierra compactada, se tendrá especial cuidado del tratamiento de los márgenes de la superficie pavimentada. Los pasos y las áreas para los peatones se protegerán con hitos.

2. Rasantes y perfiles de los viales. Los rasantes y perfiles transversales de los viales se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo –si es necesario- en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto a la calle en más de 1,50 m por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a áreas de aparcamiento.

Los rasantes máximos, según la geometría del pavimento, serán hasta el 20% con rampas, hasta un 35% con

rampas escalonadas y a partir del 35% con escalonada.

El rasante máximo para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 20% y para peatones en un 70%. A partir del 20% de pendiente los viales se consideran únicamente peatonales y deberán disponer de una baranda de seguridad. No obstante, cualquier nueva zona urbana deberá estar servida al menos por un vial apto para el paso de vehículos con pendiente máxima del 12%.

Los muros de contención propios de los perfiles transversales se ejecutarán preferentemente con hormigón.

Los taludes no superarán el 50% de pendiente y se drenarán y arborizarán convenientemente para evitar su desmoronamiento.

La roca natural puede aparecer en los márgenes de las calles o caminos si su presencia no interfiere el tránsito propio del vial.

3. Iluminado público. El iluminado y la señalización respetarán la escala del lugar. Además de los cálculos lumínicos se tendrán en cuenta las condiciones ambientales del lugar en las disposiciones de las luminarias.

4. Trazado de las redes de servicios públicos de evacuación de aguas, distribución de agua potable, energía eléctrica y teléfono.

El trazado de estos servicios deberá ser subterráneo.

5. Arbolado. El arbolado, como elemento primordial en la confección del paisaje urbano, queda reflejado en los planos normativos de infraestructura urbanística de la serie 500.

Por tanto, los proyectos de urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- a) relacionar los edificios con su emplazamiento
- b) marcar límites y zonas
- c) facilitar el modelado del suelo
- d) proteger y aislar zonas
- e) proteger de la insolación, del viento y del ruido
- f) convoyar las circulaciones
- g) canalizar perspectivas
- h) contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al arbolado en cada lugar y, en consecuencia, escogerán las especies de árboles adecuados al uso, clima y territorio.

6. Mobiliario urbano. Los proyectos de urbanización preverán la situación de aquellos elementos del mobiliario urbano funcionales –bancos, cabinas telefónicas, cobijo, papeleras, abrevaderos, sanitarios, etc.- y de ornato –fuentes, monumentos, esculturas, pérgolas, etc.-.