

## ARTÍCULO 2.- U.C.1 "ENSANCHE EXTENSIVO CONSOLIDADO" DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL PLAN MUNICIPAL

La modificación sombreada **en verde**

### IV.- DETERMINACIONES PARTICULARES

#### IDENTIFICACIÓN.

El Área Consolidada UC-1 y UC-1a está constituida por los suelos consolidados con uso residencial de baja densidad. Son "grupos de viviendas" unifamiliares de régimen protegido, en tres áreas del casco urbano de Sangüesa, pequeñas zonas con uso unifamiliar diseminadas en el suelo urbano de Sangüesa.

Parcela 729 del polígono 6: suelo consolidado con uso residencial colectivo - intensivo

#### DESCRIPCIÓN.

Son suelos consolidados totalmente por la edificación, y responde a tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar en PB y PB+1, con carácter unitario, por áreas, tanto morfológica como tipológicamente.

Parcela 729 del polígono 6: Suelo consolidado por la edificación y responde a tipología edificatoria de vivienda colectiva en PB+ 2

#### A. REGIMEN GENERAL

- El Régimen General del Suelo para esta Area Consolidada es el determinado por los Artículos 27 y 28 de la Normativa Urbanística General para los Suelos Urbanos Consolidados.

- La aplicación efectiva del Aprovechamiento Medio correspondiente para determinar el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación tendrá lugar en los solares existentes y terrenos ya edificados, cuando se proceda a sustituir la edificación existente y no estén incluidas en Unidades de Ejecución.

Parcela 729 del polígono 6: La determinación del A.S.A. será del 10% sobre la diferencia de superficie concedida por el Plan Municipal y la superficie solicitada.

#### B. NORMAS DE CALIDAD

- Se trata de Suelos Consolidados, que tienen su régimen de cesiones y servicios ultimado.

- La Unidad Consolidada, ya tiene construida su urbanización. No obstante se han de prever las obligadas obras y acciones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento podrá aplicar contribuciones especiales para las acciones generalizadas de mejora y reurbanización y exigirá a cada licencia de edificación lo que corresponda en este orden a la calidad urbana.

- Las edificaciones pertenecientes a conjuntos tipológicamente homogéneos no podrán modificar su aspecto exterior de modo individual, debiendo tramitarse un Estudio de Detalle para toda la Unidad Básica. (ESTE PARRAFO SE ELIMINA)

## C. NORMAS DE DISEÑO

### C.1 Diseño Urbano.

- El Orden Consolidado por el Plan se podrá modificar en ámbito menores, Unidades Básicas, mediante la redacción de Planes Especiales y/o Estudios de Detalle que propondrán el urbano pertinente.

### C.2 Diseño Arquitectónico.

- Las altura de la edificación (PB, PB+1) y alineaciones exteriores vienen determinadas en los planos de Ordenación.

- Todas las viviendas tendrán al menos una pieza habitada que dé a calle y/o plaza pública.

Parcela 729 del polígono 6: La altura de la edificación (PB+2) y alineaciones exteriores e interiores vienen determinadas en los planos de la modificación. Se podrá sobresalir 5 cm como máximo en la alineación exterior en PB o recercados de huecos exteriores en plantas elevadas con materiales cerámicos o pétreos (mochetas y cabezales en fachadas < 40 cm. Las viviendas tienen al menos dos piezas habitables que dan a plaza pública (según diseño. Pza San Vicente de Paul)

#### Alturas de la edificación:

Se medirá desde el encuentro de faldón o plano de la cubierta con el plano de fachada, desde la rasante de la calle.

#### Altura máxima:

Edificios de PB+1: **7,00 metros**

Parcela 729: edificio en PB+2: 10,00 mts

#### Alturas de las plantas (altura libre)

PB ≤ 3,50 mts.

2,50 ≤ PP ≤ 3,00 mts.

2,20 ≤ PS y SS.

#### Altura de la Edificación secundaria y/o anexos

PB < 3,50 m en cualquier punto del edificio (cubrerera)

#### Vuelos

Según Ordenanza de vuelos. En ningún caso la longitud total de cuerpos salientes podrá exceder de los 2/3 de la longitud total de la fachada.

#### Entrecubierta

- El uso de entrecubiertas para trasteros no computará a efectos de aprovechamiento. No podrá contar con luz natural ni constituir una división registral de la propiedad distinta de la vivienda.

- Podrán ubicarse usos de carácter residencial que computarán a efectos de aprovechamiento y dispondrán de ventilación e iluminación en los planos de cubierta. No podrán constituir una división registral de la propiedad distinta de la vivienda.

Parcela 729 del polígono 6. Al tener el faldón de cubierta menos de 2 metros de altura, no se permite ningún uso residencial de la entrecubierta, siendo su uso solamente para instalaciones en general (maquinaria ascensor, chimeneas, acumuladores, depósitos, etc) y no computará a efectos de aprovechamiento.

#### Sótanos y semisótanos:

- Tendrán la consideración de sótano y/o semisótano y no se considerarán a efectos de aprovechamiento, los locales enterradas y/o semienterrados cuyo techo no supere en 1,20 m. la cota de rasante de la calle en la que sitúe.

#### Unifamiliares

Parcela mínima: Las actualmente existentes. No se permiten segregaciones ni en división horizontal ni vertical, excepto lo dispuesto a continuación.

Las Parcelas 550, 551, 552, 553, 554 y 561 del Polígono 6, podrán dividirse en dos, una recayente a la Calle Nuestra Señora de Rocamador y la otra a la Trasera Calle Roncesvalles.

El frente mínimo de las parcelas resultantes de la división a cada una de las calles será el actual, el fondo máximo de las parcelas resultantes recayentes a la Trasera Calle Roncesvalles será de 12,00 m. y todas las edificaciones residenciales, tanto las existentes como las que puedan llegar a realizarse con las alineaciones de máxima ocupación propuestas, tendrán al menos 2,00 m. de luces rectas a parcela propia.

Ocupación máxima de parcela: Edificación principal: UC-1, Según planos de alineaciones.

-En las parcelas 550, 551, 552, 553, 554 y 561 del Polígono 6, las edificaciones actualmente existentes fuera de las alineaciones de máxima ocupación, se declaran fuera de ordenación.

En el plano nº 4, de usos pormenorizados, se establece el uso de espacio libre privado, fuera de las alineaciones de máxima ocupación permitidas, y todas las edificaciones existentes se declaran expresamente fuera de ordenación.

En la UC-1a se permitirá la aplicación de la vivienda existente hasta 1,5 veces la superficie construida de uso residencial actual. La parcela catastral 566, en el Camino de las Fontetas, bajo la Variante, podrá segregarse una parcela de 600 m<sup>2</sup> con edificabilidad de 300 m<sup>2</sup> sobre rasante.

#### Edificación secundaria y/o anexos en planta baja

- Hasta un máximo de ocupación del 60% de la parcela (no ocupable por la edificación principal) para todas las UC-1.

Se podrá ocupar la totalidad en las parcelas con frente a las calles Leyre, Del Pino, San Vicente de Paul, Sancho Garcés, San Sebastián, Antonio Eslava y Plaza Margarita de Navarra.

- Hasta un máximo de ocupación de 30% de la parcela, para la UC-1a.
- Para la hipótesis de división de las parcelas 550, 551, 552, 553, 554 y 561 del Polígono 6, y de ejecución de la nueva edificación permitida, se procederá a la demolición de las edificaciones fuera de ordenación, el espacio situado fuera de las alineaciones de máxima ocupación será suelo libre privado no edificable y se modificará la acometida de saneamiento, que se realizará directamente a la red general de la Trasera Calle Roncesvalles.

#### Cierres

Los cierres de las parcelas unifamiliares tendrán un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, etc., respondiendo a un modelo por Unidad Básica. El modelo de cierre propuesto deberá ser tramitado a modo de Estudio de Detalle para toda la Unidad Básica

#### Cubiertas

- Para todo el ámbito se establece la obligatoriedad de cubierta inclinada con pendiente inferior al 33%.
- Las cubiertas se resolverán, en faldones continuos, vertiendo aguas hacia calle y patio de manzana. Como norma general serán a dos aguas y en ningún caso, el fondo de un faldón de cubierta será inferior a 2/3 del otro.

#### Parcela 729 del polígono 6: Colectiva

- Parcela mínima: La actual existente. Se permiten segregaciones en horizontal y vertical.
- Ocupación máxima de parcela: Edificación principal, según planos de alineaciones de la Modificación Puntual planteada.
- Edificación secundaria y/o anexos en planta baja: Hasta un máximo de ocupación del 40% del resto de parcela una vez descontada la ocupación del edificio principal.
- Altura máxima
  - Edificación principal: PB+2 10,00 mts
  - Edificación secundaria y/o anexos PB 3,50 mts en cualquier punto del edificio (cubriera)
- Cierres: Los cierres laterales que no ocupen límites de edificaciones, sea Principal o Anexo, se realizará con bloque de hormigón de 15 cm de espesor, con cubre muros a una pendiente y hacia el interior. El resto de cierres corresponde a las edificaciones que tienen sus alineaciones marcadas en los planos de la modificación aprobada.
- Cubierta

Edificación principal: Pendiente de cubierta y como norma general será a dos aguas y en ningún caso, el faldón de cubierta de un lado será inferior a 2/3 del otro. El material de cobertura será a base de teja cerámica mixta tonalidad la de la zona.

Anexo: Pendiente de cubierta y a una sola agua, vertiendo el agua hacia el interior de la parcela, no superándose la altura de cubriera los 3,50 mts. El material de cobertura será a base de teja cerámica mixta con tonalidad la de la zona

#### D. NORMAS DE ACTUACIÓN

- *El régimen de gestión de los Suelos Consolidados se especifica en los Artículos correspondientes de la Normativa de Actuación: Actuación Directa.*
- *Sistema de Actuación: Actuación Directa.*
- *Respecto a plazos: Estos suelos no están sujetos a plazos.*
- *Respecto a Aprovechamientos: No tiene marcado obligatoriamente ningún Aprovechamiento Proyectado. Su Aprovechamiento es el Aprovechamiento Real.*

*Parcela 729 del polígono 6. La determinación del Aprovechamiento susceptible de Apropiación será del 10% sobre la diferencia de la superficie concedida por el Plan Municipal y la superficie solicitada.*

- *Respecto a las infraestructuras. Parcelas 550, 551, 552, 553, 554 y 561 del Polígono 6, Para completar las infraestructuras en el ámbito de la modificación se delimita un ámbito para la distribución de costes, en congruencia con lo dispuesto en el artículo 133, Abono proporcional de las obras de urbanización, de la Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, incluyendo las parcelas 550, 551, 552, 553, 554 y 561 del Polígono 6, que facultará a la Administración actuante para la ocupación directa de los terrenos necesarios para la ejecución de los servicios necesarios, y en particular para completar la red de abastecimiento de agua, cuyo coste se repercutirá a partes iguales a los propietarios de las referidas parcelas. El resto de infraestructuras será por cuenta de los propietarios en cada caso, incorporando las obras necesarias en los proyectos de construcción. El proyecto deberá incorporar la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o de las alineaciones máximas, en el interior de las parcelas, así como la eliminación de las redes de saneamiento y abastecimiento y cualquier otra infraestructura que discurra por el interior de la parcela.*
- *La materialización económica del porcentaje (en la actualidad el 10% de la diferencia entre el existente o consolidado) se realizará en el momento de la concesión de la licencia de obras.*

*Sangüesa/Zangoza, noviembre 2020.*