

Indice general Documento II. ORDENANZAS

TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 1.- Definiciones.

- 1.1. Parcela
- 1.2. Superficie Neta de Parcela
- 1.3. Alineaciones
- 1.4. Rasantes
- 1.5. Definición de plantas de la edificación
- 1.6. Definición de alturas
- 1.7. Edificabilidad
- 1.8. Superficie útil y construida
- 1.9. Altura libre de las plantas
- 1.10. Fondo edificado o edificable y profundidad edificable
- 1.11. Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela
- 1.12. Vuelos
- 1.13. Tipos de ordenación

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS

Art. 2.- Condiciones generales

Art. 3.- Programa mínimo. Superficie mínima de vivienda

Art. 4.- Ventilación de la vivienda

Art. 5.- Patios

Art. 6.- Dimensiones mínimas habitables

Art. 7.- Dimensiones de accesos. Portales y escaleras

Art. 8.- Escaleras interiores de vivienda

Art. 9.- Revestimientos

Art. 10.- Sanitarios

Art. 11.- Obras de rehabilitación

Art. 12.- Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales, industria, etc.

CAPÍTULO III.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES DE LOS VIALES Y SERVICIOS

Art. 13.- Calles y aceras.

Art. 14.- Redes de infraestructura.

Art. 15.- Alumbrado público.

TÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO I. SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 16 Concepto

Art. 17 Solar

Art. 18 Categorías

- Art. 19 Aprovechamiento en Suelo Urbano
- Art. 20 Aprovechamientos subjetivos
- Art. 21 Cesiones
- Art. 22 Zonificación del Suelo Urbano
- Art. 23 Unidades de Ejecución

SECCIÓN 2ª. ZONA DE NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO

- Art. 24 Tipo de ordenación
- Art. 25. Planeamiento derivado y gestión
- Art. 26 Condiciones de uso
- Art. 27 Condiciones de volumen

SECCIÓN 3ª. ZONA DE EXPANSIÓN (SUELO URBANO CONSOLIDADO)

- Art. 28 Planeamiento derivado y gestión
- Art. 29 Usos permitidos
- Art. 30 Altura reguladora
- Art. 31 Altura en número de plantas
- Art. 32 Altura visible
- Art. 33 Frente mínimo de parcela
- Art. 34 Retranqueos
- Art. 35 Edificabilidad
- Art. 36 Parcela mínima
- Art. 37 Ocupación
- Art. 38 Condiciones estéticas

SECCIÓN 4ª. ZONA DE EXPANSIÓN (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)

- Art. 39 Planeamiento derivado y gestión
- Art. 40 Usos permitidos
- Art. 41 Altura reguladora
- Art. 42 Altura en número de plantas
- Art. 43 Altura visible
- Art. 44 Frente mínimo de parcela
- Art. 45 Retranqueos
- Art. 46 Edificabilidad
- Art. 47 Parcela mínima
- Art. 48 Ocupación
- Art. 49 Condiciones estéticas

SECCIÓN 5ª. ZONA DE EQUIPAMIENTO

- Art. 50 Limitaciones de uso
- Art. 51 Limitaciones de parcela, posición y volumen

SECCIÓN 6ª. ZONA VERDE Y ZONA VERDE PRIVADA

Art. 52 Limitaciones de uso

Art. 53 Limitaciones de parcela, posición y volumen en zonas verdes

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 54 Integración en el entorno

Art. 55 Tamaño y estética de las edificaciones

Art. 56 Fachadas

Art. 57 Huecos

Art. 58 Persianas

Art. 59 Carpintería exterior

Art. 60 Vuelos abiertos

Art. 61 Vuelos cerrados

Art. 62 Barandillas de balcones

Art. 63 Bajantes de pluviales

Art. 64 Pinturas

Art. 65 Cerramientos de parcela. Tapias

Art. 66 Cubiertas

Art. 67 Aleros (y cornisas)

Art. 68 Faldones

Art. 69 Líneas de quiebro

Art. 70 Cumbresas

Art. 71 Lucanas

Art. 72 Chimeneas

Art. 73 Obras de reforma o rehabilitación

Art. 74 Condiciones de aplicación de energías renovables y arquitectura bioclimática.

CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE

Art. 75 Suelo No Urbanizable de Protección de Entorno

Art. 76 Zonas de Bordas

Art. 77 Zonas de Tolerancia de Edificación Agropecuaria

TÍTULO III.- NORMAS DE PATRIMONIO CULTURAL

Art. 78 Consideraciones generales

Art. 79 Niveles de protección

Art. 80 Protección integral

Art. 81 Nivel de protección de Conjuntos

Art. 82 Nivel de protección ambiental

Art. 83 Nivel de protección de elementos de interés

Art. 84 Relación de edificios y elementos catalogados

NORMATIVA URBANÍSTICA

Hasta el momento las Ordenanzas Urbanísticas vigentes en el núcleo de Novés estaban comprendidas en las generales del P.G.O.U. para todos los núcleos rurales, y las de Suelo Urbano en concreto, en las claves:

- 14: zona de Casco Antiguo, estructura tradicional mixta.
- 17: zona de Ordenación abierta.

Las presentes Normas Complementarias del P.G.O.U. para el núcleo Novés sustituyen a la Normativa hasta ahora vigente. En todo lo no contemplado en la presente Norma Complementaria será de aplicación la general del P.G.O.U. de Jaca para los núcleos rurales.

TÍTULO I.- ORDENANZAS GENERALES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 1. Definiciones.

Las definiciones contenidas en este artículo se corresponden con las recogidas en el P.G.O.U. de Jaca que, a su vez, son fruto de la refundición con las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Huesca.

1.1. Parcela.

Se define como **parcela** a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo. Se entenderán como condiciones de parcela aquellas que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Se define como **lindero** la línea que delimita las parcelas y terrenos, separando unas de otros.

Se define como **línea de cerramiento** de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

1.2. Superficie Neta de Parcela.

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies destinadas a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

1.3. Alineaciones.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas en estas NN.CC. que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

1.4. Rasantes.

Son **rasantes naturales o rasantes del terreno** las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de la parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior.

Son **rasantes oficiales** las cotas establecidas por las NN.CC. con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales, salvo disposiciones en contra, se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son **rasantes de vial** las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a la altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario. En todo caso, las rasantes del vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

El plano de **rasante inferior del edificio** es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos.

1.5. Definición de plantas de la edificación.

Se denominará **planta baja** a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe a más de 1,20 m. Por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido. Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación.

Se denominará **planta sótano** a aquel nivel de la edificación situado debajo de la planta baja. La superficie superior del forjado del techo del sótano no estará situada en ningún punto a más de 1,20 m. Sobre el plano de rasante inferior del edificio.

Se denominarán **plantas alzadas o plantas de piso** aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se consideran como tales.

La denominación común de planta de aprovechamiento bajo-cubierta, situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable en cuanto deje espacios libres superiores a 1,50 m.

1.6. Definición de alturas

La **altura máxima visible** del edificio es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio (antes definido).

La **altura en número de plantas** es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja, las plantas alzadas y las plantas situadas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,80 m.).

La **altura de fachada** se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada y la rasante en dicho punto. Se entiende como **línea ficticia de cornisa**:

En fachadas a las que entregue faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte superior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.

En hastiales, testers, piñones, medianiles, etc: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

1.7. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta, computando superficies construidas. No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches. Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad. Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable al 100%.

Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, excluidos los suelos viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

1.8. Superficie útil y construida.

Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc, correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 m.

La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

1.9. Altura libre de las plantas.

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara lata del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior o techo.

Para plantas habitables, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento bajo-cubierta se contemplan en las presentes normas, y con las debidas a elementos estructurales, que limitarán a un 20% de la superficie útil total y a 2,20 m. De altura mínima. En cocinas, baños y pasillos se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

Excepciones a la altura libre de plantas: los párrafos precedentes no serán de aplicación a la rehabilitación, no integral de edificios.

1.10. Fondo edificado o edificable y profundidad edificable.

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

Profundidad edificable es la distancia normal a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

1.11. Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tantos por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

Ocupación máxima de parcela es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación o, en su caso, por la planta sótano. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación, incluidos los vuelos, terrazas y porches.

1.12. Vuelos.

Vuelos, son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio de las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública son los elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- Cuerpo volado: plataforma que tiene al menos dos de sus lados como obra de fábrica.
- Balcón: plataforma con barandilla, generalmente a nivel de pavimento de los pisos.
- Galería: corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared a un solo lado.
- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- Marquesina: cubierto, generalmente realizado con materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero: borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.
- Alero corrido: alero en prolongación de la vertiente de cubierta, sin solución de continuidad.

Salvo en caso de rehabilitación o propuestas de planeamiento que concreten otra solución, los vuelos no se situarán a menos de 2,80 m. En calles de tráfico ligero y ocasional para paso de personas y vehículos ligeros cuyo gálibo sea menor de 2,20 m. Y de 3,80 m. En calles de tráfico, de paso regular de personas y vehículos corrientes de todo tipo y que tengan un gálibo mayor de 3,30 m.

1.13. Tipos de ordenación.

La edificación que se realice en Suelo Urbano atenderá a los siguientes tipos:

- **Ordenación por alineación a vial.** La edificación se sitúa obligatoriamente en la alineación fijada. Se aplicará en la zona de Casco Antiguo (C).
- **Ordenación por edificación aislada.** Los edificios se disponen aislados en cada parcela, manteniendo las distancias que se establecen en las ordenanzas específicas a los linderos de la misma. Se trata de una ordenación basada en la tipología de unidades unifamiliares aisladas. Se aplicará en las Zonas de Expansión (SUC - ZE) del Suelo Urbano Consolidado, así como en las Zonas de Expansión (ZE) del Suelo Urbano No Consolidado. Estas últimas estarán delimitadas en Unidades de Ejecución según se grafía en los Planos.

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Art. 2. Condiciones generales.

En todas las edificaciones a realizar, en los casos de rehabilitación integral de edificios, salvo en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional, se aplicarán las condiciones exigidas para las viviendas de protección oficial y las contenidas en los artículos siguientes.

Art. 3. Programa mínimo. Superficie mínima de vivienda.

El programa mínimo de vivienda será el compuesto por:

- Dormitorio de dos camas.
- Cuarto de estar.
- Cocina.
- Un baño con lavabo, inodoro y bañera de dimensión mínima 1,40 m. o ducha.

La superficie total útil de la vivienda no podrá ser inferior a **65 m²**, a excepción de las **rehabilitaciones** donde la superficie mínima será la establecida según las condiciones mínimas de habitabilidad. Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

Las viviendas tendrán la condición de exterior. Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en ella existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m² que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a la calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro, en una longitud de 3 m. de anchura; las calles y espacios públicos no exigirán esa condición del círculo inscribible. El hueco será al menos 1/10 de la superficie de la estancia.

Las calles y espacios públicos no exigirán esa condición de círculo inscribible.

Art. 4. Ventilación de la vivienda.

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a 1/8 de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de los huecos de la habitación que den a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 de la superficie de la habitación. A estos efectos, se considerará como ventilación exterior la que se abra a un patio de dimensiones suficientes de acuerdo con el apartado siguiente:

En aseos, retretes, baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2x2 m., admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm. Sobre la

cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 5. Patios.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m². Con dimensión mínima igual o superior a 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en éstos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que la circundan.

- En edificios de vivienda, residencia colectiva y uso hostelero, las dimensiones mínimas de patios se fijan en 5x5 m.
- En los patios, la altura no será mayor que la obligada en el exterior medida sobre el perfil del terreno y no sobre el suelo del patio (en caso de que éste sea más alto).

Art. 6. Dimensiones mínimas habitables.

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

	Superficie	Volumen	Lado mín.
- Dormitorio 2 camas	10 m ²	25 m ³	2,5 m.
- Dormitorio 1 cama	6 m ²	15 m ³	2,0 m.
- Sala-estar	18 m ²	35 m ³	3,0 m.
- Cocina	5 m ²	15 m ³	1,6 m.
- Aseo	3 m ²	6 m ³	1,4 m.
- Sala-cocina	21 m ²	45 m ³	3,0 m.

La anchura mínima de los pasillos será de 1 m. En los vestíbulos la anchura mínima será de 1,2 m.

En edificios abuhardillados, la medición de las distancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1,50 m. sobre la rasante del piso.

Art. 7. Dimensiones de accesos. Portales y escaleras.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m². con dimensión mínima de 2 m.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1 m. salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

- Altura máxima de tabica de 18,50 cm.
- Dimensiones de huella y contrahuella deberán adaptarse a lo señalado por la NBE-CPI (28 x 18,50 cm.).
- El número máximo de peldaños de un tramo será de 16.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

Art. 8. Escaleras de trazado curvo.

Se prohíben en el interior de la vivienda las escaleras de caracol o las denominadas "en pañuelo" que no presenten en el centro de la misma una dimensión de 28,5 cm. en una distribución y diseño racional del peldañado y mesetas.

Art. 9. Revestimientos.

Los cuartos de aseo deberán estar revestidos de azulejos u otras materias impermeables hasta 2,00 m. de altura en paredes y suelos.

Art. 10. Sanitarios.

En el cuarto de aseo se incluirán al menos: inodoro, lavabo, bañera o ducha, excepcionalmente.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero.

Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico: serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

Art. 11. Obras de rehabilitación.

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento del mismo.

Art. 12. Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales, industria, etc.

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² salvo con autorización municipal expresa.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m².

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la Normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

CAPÍTULO III.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES DE LOS VIALES Y SERVICIOS.

Art. 13. Calles y aceras.

Se realizarán con los siguientes materiales de terminación:

- Empedrados con losas de la zona.
- Adoquinado con piedra o con adoquines de hormigón prefabricado de sección rectangular.
- Hormigón.

Las aceras serán de piedra e irán enmarcadas con bordillo de piedra y donde no quepan las aceras se colocará el bordillo con una altura de unos 7 cm. y, al menos, 15 cm. de longitud, sirviendo de defensa de las aguas.

Las calles se harán con ligera pendiente hacia el centro donde se hará una rígola (de piedra según el tipo de calle planteada) hacia donde se vayan dirigiendo las aguas y recogidas por sumideros sifónicos con rejillas de fundición.

Como regla general se deberá observar respeto por el arbolado existente.

Art. 14. Redes de infraestructura.

Toda la red de infraestructura será enterrada (agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado, telefonía, etc.)

Art. 15. Alumbrado público.

Se realizará mediante pedestales, báculos o apliques de fundición (hierro o aluminio) pintados en colores oscuros.

TÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA CLASE DE SUELO EN “LA SOLANA”

CAPÍTULO I. SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 16. Concepto

Constituyen suelo urbano los terrenos a los que el presente Plan General incluye en ésta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Asimismo, se consideran urbanos los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación establecida por este Plan, y aquellos terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización señalados anteriormente.

Art. 17. Solar

Tendrán la consideración de solares aquellas superficies de Suelo Urbano que cumplan las condiciones del artículo 15 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

Art. 18. Categorías

Los suelos clasificados como urbanos se encontrarán en uno de estos grandes grupos o categorías:

- Suelo urbano consolidado: **Todo el ámbito de Suelo Urbano no incluido en la categoría de no consolidado.**
- **Suelo urbano no consolidado:** Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano incluidos en los ámbitos de las Unidades de Ejecución por encontrarse pendientes de procesos de urbanización.

La delimitación de las distintas categorías se detalla en los planos de Clasificación del Suelo de los distintos núcleos que conforman la zona denominada “La Solana” (a escala 1/1.000).

Art. 19. Aprovechamiento en suelo urbano

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por este Plan de acuerdo con la Ley.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie de uso y tipología característicos, que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

El aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el Planeamiento a los terrenos incluidos en la misma.

Art. 20. Aprovechamientos subjetivos

En Suelo Urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido por el Plan.

En Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

Art. 21. Cesiones

Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en los terrenos denominados en los gráficos como: Superficie de cesión obligatoria y urbanización a cargo de la unidad de ejecución y Superficie de cesión obligatoria y urbanización a cargo del Ayuntamiento.

En los casos en que así se establezca, se cederán asimismo los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, y los suelos afectados por alineaciones en Suelo Urbano Consolidado en proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela.

Cuando en la ejecución del planeamiento, la superficie de los ámbitos de desarrollo no coincida con la que figura en las fichas, la superficie de cesiones de viales y zonas verdes se calculará aplicando el porcentaje de cesión a la superficie real de la unidad.

Art. 22. Zonificación en suelo urbano

Se establecen los siguientes tipos de Zonas, en relación con el volumen y uso de edificación que se permiten en cada una de ellas.

- Zona de Núcleo Consolidado (C)
- Zona de extensión de Núcleo en Suelo Urbano Consolidado (SUC - ZE)
- Zona de extensión de Núcleo en Suelo Urbano No Consolidado (ZE)
- Zona de Equipamiento (E)

- Zona Verdes públicas (V) y privadas (Vp)

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente Título.

Art. 23. Unidades de Ejecución

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado se grafían en el Plano de Clasificación del Suelo O.1., a escala 1/1000.

Las condiciones de aprovechamiento y las determinaciones vinculantes para su desarrollo se regulan en la ordenanza específica correspondiente a la Zona de Expansión en Suelo Urbano No Consolidado (ZE).

SECCIÓN 2ª. ZONA DE NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO (C)

Art. 24. Tipo de ordenación.

La ocupación del solar dentro del núcleo, dependiendo de la ubicación del solar en el conjunto del casco podrá ser:

1. Si el solar se encuentra colindante o en zona donde la edificación viene definida entre medianeras, la nueva edificación seguirá esta característica, alineándose su fachada a la vía pública y una profundidad edificable, con carácter general, de 10 m. a partir de las alineaciones marcadas. La utilización del espacio libre interior del solar se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo un 50% del espacio libre interior del solar; esta ocupación se podrá aumentar hasta el 70% por exigencias de las instalaciones agropecuarias.
2. Si el solar se encuentra colindante o en zona donde la edificación viene definida mediante edificios aislados con separación máxima entre ellos de 1'5 m., se seguirá esta misma tipología de edificación, alineándose la fachada a la vía pública. La profundidad edificable y la ocupación del solar seguirá lo establecido en el punto anterior dedicado a los edificios entre medianeras.
3. Las edificaciones aisladas dentro del casco urbano, en caso de demolición, deberán someterse a la normativa aplicable a ese casco urbano.

Art. 25. Planeamiento derivado y gestión

En el Suelo Urbano Consolidado de los Núcleos de La Solana deberán, previamente a su desarrollo, presentar para su aprobación Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización si así se estima oportuno.

El Estudio de Detalle tendrá como finalidad presentar la ordenación de volúmenes y la distribución de las parcelas resultantes tras la modificación de las alineaciones y

rasantes, así como la situación de los edificios dentro de la parcela, con la previsión de accesos privados a las mismas. La configuración de la trama y morfología resultante de la ordenación se asimilará a la tradicional existente, debiendo respetarse los parámetros que se contienen en los artículos siguientes.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad dotar a los terrenos afectados de todos los servicios necesarios: viabilidad y acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y jardinería.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de los respectivos núcleos, acreditando que tienen capacidad suficiente y cumpliendo con las determinaciones establecidas en estas Normas.

Art. 26. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en el Casco Urbano son los siguientes:

- Residencial unifamiliar, de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda, contando con un acceso o portal al menos por cada volumen principal de edificación.
- Hotelero y hostelero
- Comercial
- Aparcamiento
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- Socio-cultural
- Almacenaje, pequeña industria y talleres domésticos de servicio o artesanales (hasta 250 m²c).
- Dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas clasificadas como domésticas según la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

Art. 27. Condiciones de volumen

a) Profundidad edificable

Ha quedado definida en el art. 1.10.

b) Longitud de fachada

La longitud máxima de fachada se fija en 15 m. En los casos en que la fachada a construir tenga mayor dimensión, se deberá plantear una diferenciación que permita, visualmente, compartimentar la fachada. Esta diferenciación se realizará mediante el cambio de altura de 1m. máximo entre las *fachadas ficticias*, así como establecer una interrupción en el aparejo de modo vertical coincidiendo con el cambio de altura de fachada.

Del mismo modo, los edificios serán fragmentados, o al menos con retranqueos mínimos de 2 metros de profundidad, para configurar unos volúmenes quebrados e integrados en la escena urbana de los núcleos de La Solana.

c) Fachada mínima

Se establece una fachada mínima de 5,5 m. Cuando la parcela tenga una fachada inferior a la mínima y conste inscrita en el Registro de Propiedad como tal con anterioridad a la aprobación inicial del P.G.O.U. de Jaca de 1984, se considerará edificable.

d) Retranqueos

No se admiten los retranqueos en las fachadas del Casco Urbano, debiendo de alinearse con la línea de la vía pública.

e) Edificabilidad

La edificabilidad viene definida por la profundidad edificable y el gálibo máximo del edificio.

Del mismo modo se establece una densidad de 1 vivienda por cada 100 m² de superficie neta de parcela. El porcentaje que se derive de esta proporción y que no sea un número exacto se reducirá a la baja.

Se aceptarán parcelas edificables con menos de 100 m² en aquellos casos en los que figure la inscripción de estas parcelas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Complementarias.

f) Altura reguladora

Es la alcanzada por la línea de quiebro definida anteriormente, medida en el punto medio del tramo de fachada que corresponda, según la pendiente del vial, a escalonamientos tales que el forjado-suelo de planta baja, se encuentre simultáneamente como máximo a $\pm 1,20$ m. en rasantes inclinadas, o a $\pm 0,15$ m. en rasantes horizontales. La altura reguladora se fija en 6,5 m.

g) Altura en número de plantas

El número máximo de plantas se fija en todos los núcleos de La Solana en dos: planta baja y una planta alzada. Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta siempre que no se supere la edificabilidad (**PB+1PA+AC**).

En casos de rehabilitación de edificaciones existentes con un número de plantas superior se permitirá mantener el volumen edificado existente.

h) Altura visible

Se fija una altura visible máxima del edificio desde el plano de rasante inferior de 10,5 m., excepto en aquellos supuestos de rehabilitación de edificación existente con una altura superior, en los que se permitirá mantener la altura del volumen existente.

i) Condiciones estéticas

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas establecidas en la Sección 7ª, Título II.

SECCIÓN 3ª. ZONA DE EXPANSIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC - ZE)

Art. 28. Planeamiento derivado y gestión

Las Zonas de Expansión delimitadas en el Suelo Urbano Consolidado de los Núcleos de La Solana deberán, previamente a su desarrollo, presentar para su aprobación Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización si así se estima oportuno.

El Estudio de Detalle tendrá como finalidad presentar la ordenación de volúmenes y la distribución de las parcelas resultantes tras la modificación de las alineaciones y rasantes, así como la situación de los edificios dentro de la parcela, con la previsión de accesos privados a las mismas. La configuración de la trama y morfología resultante de la ordenación se asimilará a la tradicional existente, debiendo respetarse los parámetros que se contienen en los artículos siguientes.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad dotar a los terrenos afectados de todos los servicios necesarios: viabilidad y acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y jardinería.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de los respectivos núcleos, acreditando que tienen capacidad suficiente y cumpliendo con las determinaciones establecidas en estas Normas.

En las zonas así delimitadas en los Núcleos de La Solana que se indiquen en estas Normas, y que comprenden los terrenos conectados a la trama urbana existente, los parámetros aplicables serán los que figuran en los artículos siguientes.

Art. 29. Usos permitidos

Los usos permitidos serán los siguientes:

- Residencial unifamiliar aislada, de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda, contando con un acceso o portal al menos por cada volumen principal de edificación.
- Hotelero y hostelero
- Comercial
- Aparcamiento
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- Socio-cultural
- Almacenaje, pequeña industria y talleres domésticos de servicio o artesanales (hasta 250 m²c).

- Dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas clasificadas como domésticas según la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

Art. 30. Altura reguladora

Es la alcanzada por la línea de quiebro definida anteriormente, medida en el punto medio de las fachadas, de tal forma que el suelo de planta baja se encuentre como máximo a $\pm 1,20$ m. sobre el terreno, tanto en rasantes naturales como modificadas por la urbanización.

La altura reguladora máxima se fija en **6,5 m.** de altura desde el plano de rasante inferior del edificio.

Art. 31. Altura en número de plantas

El número máximo de plantas se fija en dos: planta baja y una planta alzada. Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta siempre que no supere la edificabilidad permitida (**PB+ 1PA +AC**).

Art. 32. Altura visible

Se fija una altura visible máxima de los edificios desde el plano de rasante inferior de **10 m.**

Art. 33. Frente mínimo de parcela

Las parcelas deberán presentar un frente mínimo a vial de **12 m.** Se aceptarán parcelas edificables con frente menor de 12 metros en aquellos casos en los que figure la inscripción de estas parcelas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Complementarias.

Art. 34. Retranqueos

Las volúmenes edificadas se ordenarán mediante Estudio de Detalle. No se permitirán longitudes de fachada mayores de 15 metros, de tal forma que los edificios serán fragmentados, o al menos con retranqueos mínimos de 2 metros de profundidad, para configurar unos volúmenes quebrados e integrados en la escena urbana de los núcleos de La Solana.

Los retranqueos a linderos laterales con fincas colindantes serán de tres metros como mínimo.

Art. 35. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de **0,50 m²t/m²s.** (metros cuadrados de superficie edificable computable por cada metro cuadrado de superficie neta).

Art. 36. Parcela mínima y densidad máxima permitida

En el desarrollo residencial de viviendas unifamiliares aisladas, la parcela neta mínima edificable será de **500 m²**. Se aceptarán parcelas menores de 500 m² en aquellos casos en los que figure la inscripción de estas parcelas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Complementarias.

Art. 37. Ocupación máxima de la edificación

Con este parámetro se quiere limitar la aparición de edificaciones que por sus dimensiones y diseño de planta no respondan a los modelos tradicionales de la zona, por ello se limita la ocupación de la parcela neta edificable por la edificación principal al **50%**.

La utilización del espacio libre interior de parcela se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo, contando la edificación principal un 50% del espacio libre interior de la parcela.

Se establece como obligatorio la creación de una plaza de aparcamiento como mínimo por vivienda en el interior de la parcela.

Art. 38. Condiciones estéticas

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas para Suelo Urbano (Sección 7ª, Título II).

SECCIÓN 4ª. ZONA DE EXPANSIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ZE)**Art. 39. Planeamiento derivado y gestión**

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado de los Núcleos de La Solana deberán, previamente a su desarrollo, presentar para su aprobación Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El Estudio de Detalle tendrá como finalidad presentar la ordenación de volúmenes y la distribución de las parcelas resultantes tras la modificación de las alineaciones y rasantes, así como la situación de los edificios dentro de cada parcela, con la previsión de accesos privados a las mismas. La configuración de la trama y morfología resultante de la ordenación se asimilará a la tradicional existente, debiendo respetarse los parámetros que se contienen en los artículos siguientes. Los Planos de Ordenación plantean una ordenación básica, que debe entenderse como Áreas de movimiento de la edificación que quedan delimitadas por los nuevos viales incluidos en las Unidades y, en ocasiones, por calles peatonales interiores a las manzanas.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad dotar a los terrenos delimitados en Unidades de Ejecución de todos los servicios necesarios para tener la condición de solar y en concreto: viabilidad y acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado,

energía eléctrica, alumbrado público y jardinería.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de los respectivos núcleos, acreditando que tienen capacidad suficiente y cumpliendo con las determinaciones establecidas en estas Normas.

Los terrenos comprendidos dentro de una Unidad de Ejecución tendrán un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación del 90% del fijado por el planeamiento.

En las zonas así delimitadas en los Núcleos de La Solana que se indiquen en estas Normas, y que comprenden los terrenos conectados a la trama urbana existente mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, los parámetros aplicables serán los que figuran en los artículos siguientes.

Art. 40. Usos permitidos

Los usos permitidos serán los siguientes:

- Residencial unifamiliar aislada, de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda, contando con un acceso o portal al menos por cada volumen principal de edificación.
- Hotelero y hostelero
- Comercial
- Aparcamiento
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- Socio-cultural
- Almacenaje, pequeña industria y talleres domésticos de servicio o artesanales (hasta 250 m²c).
- Dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas clasificadas como domésticas según la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

Art. 41. Altura reguladora

Es la alcanzada por la línea de quiebro definida anteriormente, medida en el punto medio de las fachadas, de tal forma que el suelo de planta baja se encuentre como máximo a $\pm 1,20$ m. sobre el terreno, tanto en rasantes naturales como modificadas por la urbanización.

La altura reguladora máxima se fija en **6,5 m.** de altura desde el plano de rasante inferior del edificio.

Art. 42. Altura en número de plantas

El número máximo de plantas se fija en dos: planta baja y una planta alzada. Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta siempre que no supere la edificabilidad permitida (**PB+ 1PA +AC**).

Art. 43. Altura visible

Se fija una altura visible máxima de los edificios desde el plano de rasante inferior de **10 m**.

Art. 44. Frente mínimo de parcela

Las parcelas deberán presentar un frente mínimo a vial de **12 m**.

Art. 45. Retranqueos

Los volúmenes edificados se ordenarán mediante Estudio de Detalle. No se permitirán longitudes de fachada mayores de 15 metros, de tal forma que los edificios serán fragmentados, o al menos con retranqueos mínimos de 2 metros de profundidad, para configurar unos volúmenes quebrados e integrados en la escena urbana de los núcleos de La Solana.

Los retranqueos a linderos laterales con fincas colindantes serán de tres metros como mínimo.

Art. 46. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de **0,50 m²t/m²s**. (metros cuadrados de superficie edificable computable por cada metro cuadrado de superficie neta de la Unidad de Ejecución).

Art. 47. Parcela mínima y densidad máxima permitida

En el supuesto de desarrollos residenciales de viviendas unifamiliares aisladas, la parcela neta mínima edificable será de **500 m²**. Se aceptarán parcelas menores de 500 m² en aquellos casos en los que figure la inscripción de estas parcelas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Complementarias.

La densidad máxima permitida en las Unidades de Ejecución será de **16 viviendas por Hectárea** de superficie bruta.

Art. 48. Ocupación máxima de la edificación

Con este parámetro se quiere limitar la aparición de edificaciones que por sus dimensiones y diseño de planta no respondan a los modelos tradicionales de la zona, por ello se limita la ocupación de la parcela neta edificable por la edificación principal al **50%**.

La utilización del espacio libre interior de parcela se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo, contando la edificación principal un 50% del espacio libre interior de la parcela.

Se establece como obligatorio la creación de una plaza de aparcamiento como mínimo por vivienda en el interior de la parcela.

Art. 49. Condiciones estéticas

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas para Suelo Urbano (Sección 7ª, Título II).

SECCIÓN 5ª. ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)

Art. 50. Limitaciones de uso

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación, tanto los ya existentes como aquellos que hayan de obtenerse por la Administración, de carácter público o privado.

Uso característico

Uso de Equipamientos generales y Dotaciones públicas. Se permiten en esta zonificación los usos docentes, religiosos, culturales, deportivos, administrativos, de guardería, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y los servicios comunes de interés público, sin explicitar un uso principal concreto, a fin de que se pueda desarrollar cualquiera de ellos.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento, que se indican en los Planos de Zonificación de la documentación gráfica de estas Normas:

- Administrativo-cívico-cultural-religioso
- Docente
- Asistencial socio-sanitario
- Deportivo
- Mixto o polivalente

Usos compatibles

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores. Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de 90 m² útiles.

Obtención de terrenos afectos a equipamientos públicos

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una Unidad de Ejecución se obtendrán por expropiación o por

cesión gratuita, a cuenta de las Unidades de Ejecución que tengan exceso de aprovechamiento, si ello fuera posible.

En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran incluidos en una Unidad de Ejecución, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

Art. 51. Limitaciones de parcela, posición y volumen

a) Parcela mínima

No se establece Parcela mínima.

b) Limitaciones de posición

En los solares calificados como de Equipamiento Urbano (E) se aplicará la ordenación correspondiente a las ordenanzas del Casco Antiguo. En los solares de Equipamiento Extensivo, la disposición será libre dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros a todos los linderos. Se ordenará todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

c) Ocupación máxima

El volumen construido estará en función del uso de la instalación, por lo que no se establece limitación para la ocupación de la parcela.

d) Fondo edificable mínimo

No se establece Fondo edificable mínimo.

e) Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 2,5 m²/m² sobre parcela neta en uso de Equipamiento (E).

f) Altura de cornisa o altura reguladora máxima

La altura de los edificios no podrá exceder de 10 metros, pudiendo justificarse soluciones singulares.

g) Número máximo de plantas

Tres plantas (P.B.+2).

h) Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones estéticas para Suelo Urbano (Sección 7ª, Título II).

SECCIÓN 6ª. ZONA VERDE Y ZONA VERDE PRIVADA (V y Vp)

Art. 52. Limitaciones de uso

En los Espacios Libres públicos o privados se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos. Se permitirán los aparcamientos al aire libre y la construcción de instalaciones deportivas que no exijan una construcción importante sobre el nivel de rasante.

Las parcelas señaladas con la nomenclatura Vp se entenderán como Espacios Libres de uso privado. Se señalan en los Planos de ordenación con la intención de garantizar unas áreas libres de edificación en algunos fachadas y siluetas urbanas que tienen un interés paisajístico.

Art. 53. Limitaciones de parcela, posición y volumen en zonas verdes públicas

Edificabilidad máxima

0,02 m²/m² sobre superficie bruta

Altura máxima

3 m.

Número de plantas máximo

Una (P.B.).

Ocupación máxima

Las zonas ocupadas por pavimentación o construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 30 % del total de la parcela.

Condiciones estéticas

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas para Suelo Urbano (Sección 7ª, Título II).

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES ESTÉTICAS DE APLICACIÓN

Art. 54. Integración en el entorno

Con carácter general, las nuevas construcciones deberán respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentren.

El Ayuntamiento y los Órganos competentes para la concesión de una licencia o para su informe previo si procede (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio), deberán evaluar este aspecto, para lo que los proyectos deberán incluir los documentos necesarios para el análisis.

A la vista de dicha documentación, el Ayuntamiento o el Órgano competente para la concesión o informe previo de la licencia podrá exigir modificaciones del proyecto con el fin de adecuarlo a dicho entorno, respetando las condiciones de edificabilidad.

Se tendrán en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional de la zona.

Art. 55. Tamaño y estética de las edificaciones

El tamaño de la edificación con relación a las circundantes, es uno de los factores que más pueden afectar al patrimonio cultural, arquitectónico o paisajístico existente. Por ello se prohíbe expresamente la ejecución de edificaciones que por su contraste con las existentes tiendan a significarse, para evitar la confusión en la lectura del espacio urbano y para que su jerarquización se produzca en beneficio del colectivo municipal.

Se prohíben los edificios de fachada lineal mayor de 15 m., debiendo mediante decalaje de alturas, cubiertas u otros recursos, presentarse como la unión de diferentes volúmenes.

Art. 56. Fachadas

El tratamiento de las fachadas mantendrá el ritmo, proporción, tamaño de los huecos de la edificación circundante, y utilizará materiales acordes a los utilizados en el núcleo, con colores y texturas que no distorsionen con aquellas.

El material a emplear en las nuevas edificaciones dentro del casco urbano será de mampostería o de piedra de la zona pero colocado, y con las dimensiones de las piezas e irregularidad similares a las de las piezas de mampostería. Esta mampostería se unirá con mortero bastardo de cal y cemento semejante al antiguo de cal y sin llaguear o aparejado a hueso.

En el caso de rehabilitaciones deberá procederse a la eliminación superficial, en el caso de que exista, del "garbancillo" y del revoco de la fachada, procediéndose entonces a dejar vista la mampostería existente, siempre y cuando la calidad de la fábrica y su

estado de conservación sea bueno; en caso contrario se procederá a renovar el revoco de superficie lisa.

En particular y salvo que se justifique otra solución las edificaciones se realizarán conforme a las siguientes normas:

- Los materiales de fachada tendrán tonos de colores tradicionales en el lugar, con predominio de los colores terrosos.
- En obras de reforma o rehabilitación se prohíben rejuntados que desvirtúen el material original existente.
- Los huecos de balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical o cuadrada, en el conjunto de la edificación tradicional.
- Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos previstos en el resto de la fachada.
- Se conservará el ritmo de huecos y vanos que forman una constante comparativa predominante en el entorno.
- Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.
- Los muros deberán ser continuos, sin ningún tipo de interrupción y sin manifestarse los forjados de fachada.

Art. 57. Huecos

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical (salvo que queden dentro de una tribuna acristalada), siendo la relación de anchura a altura de 1 a 1,6 metros. Se prohíben igualmente los vidrios amarillos. Se permitirán huecos de proporción cuadrada únicamente en los siguientes casos:

- Ventanas de dimensiones < 65 cm.
- Huecos de lucanas.
- Ventanas rematadas en arco.

No se admitirá la sistemática agrupación de ventanas por machones inferiores a 65 cm. de anchura. Los dinteles, jambas y alféizares podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera tratada en autoclave con creosota u óxidos metálicos, con escuadría mínima de 15 x 15 cm.

Los marcos de las contraventanas de fachada irán remetidos en las jambas, admitiéndose enrasadas en fachada siempre que sean de madera tratada en autoclave, creosotadas o tratadas con óxidos metálicos con escuadría mínima de 12 x 12 cm. Las puertas de garaje irán siempre remetidas en las jambas al menos 15 cm. y deberán ser de madera o revestidas en madera, o bien metálicas en colores oscuros.

Art. 58. Persianas

Se prohíbe el uso de persianas enrollables y demás cerramientos de carácter fijo y permanente que no corresponden al tipo de contraventana, en aquellas fachadas que sean visibles desde espacios públicos.

Art. 59. Carpintería exterior

Únicamente se permite para la carpintería exterior el uso de madera en formas simples y colores oscuros que faciliten su buen mantenimiento, y hierro o PVC también en colores oscuros.

Art. 60. Vuelos abiertos

Se permiten los vuelos abiertos sobre vía pública con una profundidad máxima del 10% de la anchura de la calle, con valor absoluto máximo de 0,80 m. y a una altura mínima de 3 metros.

Art. 61. Vuelos cerrados

No se permiten vuelos cerrados sobre la vía pública tipo tribuna o mirador en las edificaciones del Casco Urbano, ya bien se trate de nueva edificación o edificios sujetos a reforma o rehabilitación.

Art. 62. Barandillas de balcones

Se realizarán en madera o hierro mediante barrotes verticales y pasamanos de diseño sencillo y acorde con los modelos tradicionales de la zona. Las barandillas metálicas se pintarán preferentemente con pintura gris plomo.

Art. 63. Bajantes de pluviales

Las bajantes y canaleras vistas serán metálicas y de materiales nobles (cobre, zinc, fundición y aluminio esmaltado en colores oscuros). Quedan expresamente prohibidas las bajantes y canaleras vistas de PVC o material similar.

Art. 64. Pinturas

Se prohíbe el barnizado de la madera en su color natural debiendo previamente teñirse como medida de protección en colores oscuros. Se recomienda el uso de creosotados y betunes.

Art. 65. Cerramientos de parcela. Tapias.

Los cercados o tapiados en espacios urbanos (jardines, corrales, etc.) presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento, realizándose mediante mampostería o el tratamiento que se haya dado a la fachada. Su altura mínima será de 1 m. y máxima de 2 m.

De tratarse de jardines se podrá realizar el cerramiento mediante valla de madera o hierro a base de barrotes verticales acordes con los modelos tradicionales de la zona.

Las vallas metálicas se pintarán preferentemente con pintura gris plomo. Estas vallas podrán ir colocadas sobre un murete de piedra de la zona o sobre murete de hormigón abujardado, de altura no superior a 1 m.

En defensas de tráfico y pasamanos, se recomienda el uso de perfiles metálicos macizos pintados con colores oscuros.

Art. 66. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas, inspirándose para su diseño en la forma y volúmenes tradicionales del propio núcleo. En el caso de que fueran a más o menos aguas se deberá justificar la solución debidamente, y siempre con carácter excepcional, siendo la única solución viable para resolver de forma satisfactoria la evacuación de aguas de la cubierta

Los materiales a utilizar en las cubiertas serán las lajas de piedra de la zona, o bien la teja de hormigón en colores terrosos cuyo aspecto final sea similar al de la laja de piedra. Queda prohibido el uso de la teja árabe, el fibrocemento o cualquier otro material distinto a los permitidos.

Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbre.

La inclinación de las cubiertas se limita al 75% como máximo y al 50% como mínimo. El plano de cumbre no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa de dicho punto. No podrán abrirse en cubierta huecos en más del 15% de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m² en el conjunto del faldón.

Podrán abrirse lucanas o mansardas sobresaliendo de la cubierta, pero no superarán en total el 3% de la superficie de la cubierta ni su dimensión excederá de 1,50 m².

Art. 67. Aleros (y cornisas)

Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada.

Podrán volar sobre la calle desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, con un mínimo de 40 cm. aunque la calle tenga menos de 4 m., y si el alero se encuentra a más de 3,5 m. sobre la rasante, hasta 1/6 del mismo ancho con un máximo de 0,80 m. para el caso de existir vuelos abiertos de esa dimensión y de 0,65 m. en el resto de los casos.

Se exigirá el mayor cuidado en el diseño y durabilidad de los elementos empleados por ser parte fundamental en la composición y protección del edificio.

Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble y una resistencia notable al deterioro. En caso de ser pintados se hará en tonos oscuros.

Los materiales a emplear serán: piedra, hormigón moldurado, madera maciza (escuadría mínima en canetes 12 x 15 cm.)

La tabla será de un grosor mínimo de 3 cm. y no se autorizará al barnizado natural, debiéndose tratar con un fuerte oscurecido.

Art. 68. Faldones

Los faldones de cubierta verterán las aguas a fachadas no medianeras. No se permitirán los cuerpos de edificio rematados en cobertizo, es decir, a una sola pendiente, a no ser que el cuerpo fuese adosado a un plano de fachada de un cuerpo mayor.

En los casos de edificaciones con tres medianerías tampoco se permitirá la cubierta con un solo faldón, resolviéndose el vertido sobre finca propia, mediante pequeños "callizos", resueltos de tal forma que no se produzcan filtraciones ni en la propia finca ni en las colindantes.

Art. 69. Líneas de quiebro

Es la línea horizontal de encuentro sobre el plano superior de cubierta y el plano de fachada. Si las líneas de quiebro de un edificio están a distinta altura, la altura respecto a la cumbrera será medida desde la media entre las líneas de quiebro.

La altura de la línea de quiebro podrá medirse en los dos niveles del terreno siempre que entre los puntos de fachada exista una diferencia de nivel superior a 2 m.

Art. 70. Cumbreras

Es el encuentro más alto entre los faldones. Deberá ser siempre una línea horizontal o en caso contrario, habrá de justificarse geométricamente en base a razonamientos constructivos insuperables y nunca motivado por otra conveniencia.

La altura de la cumbrera no sobrepasará la línea de quiebro de más de 4,5 m. o en su caso, la línea media de quiebro.

Art. 71. Lucanas

Se permitirán fuera del sólido edificable, siempre que respondan al tipo y dimensiones que se señalan más adelante.

Estas ventanas se entenderán y diseñarán estrictamente como tales y no superará el 3% de la superficie total de éstos.

La altura de las lucanas desde la base de la línea de quiebro de la misma lucana, no superará los 2,2 m.

La separación entre lucanas, cuando sean posibles más de una, será al menos de una vez la anchura de la mayor de ellas y no podrá ser menor de 1,5 m.

La distancia mínima de una lucana a testero, medianil o piñón será al menos de 2 m.

Las cubiertas de las lucanas volarán al menos 15 cm. en los faldones laterales y 25 cm. en el frente. Los materiales de cubrición de la lucana serán los mismos que para el resto de la cubierta.

Las esquinas de la embocadura de las lucanas tendrán acabados de jambas y con pilares continuos de madera, piedra, chapa de bronce, etc., con una dimensión mínima de 15 x 15.

Art. 72. Chimeneas

En consonancia con los materiales de fachada, las chimeneas serán de piedra y estarán rematadas con losa plana también de piedra o de hormigón de similares características y espesor.

En cuanto a la forma y dimensiones, serán tronco-cónicas al modo tradicional y su dimensión en planta se proporcionará con respecto al del faldón de cubierta en el que se encuentren, y en altura en función de su posición respecto a la cumbrera.

En los edificios que se rehabiliten, se permitirá que conserven las chimeneas de planta cuadrada o rectangular a la manera tradicional.

Se limita la existencia de una chimenea por cada 100 m² de faldón.

Art. 73. Obras de reforma o rehabilitación

Con carácter general, en las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente en la zona del Casco Urbano, y que no se encuentre catalogada bajo ningún nivel de protección, deberán cumplir los siguientes condicionantes:

1. Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la primera edificación.
2. La justificación de la innecesariedad de mantener estos elementos, en edificios sin catalogar por su valor histórico, artístico o ambiental, se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación de una justificación histórico artística, suscrita por un Arquitecto y los profesionales acreditados en la materia, y acompañada de la documentación suficiente.

Art. 74. Condiciones de aplicación de energías renovables y arquitectura bioclimática.

Tanto en la rehabilitación de edificios existentes, como en las construcciones de nueva planta se potenciará el uso de energías renovables y una arquitectura bioclimática encaminada al ahorro energético y el uso de los materiales de la zona.

Esta determinación siempre estará sujeta al cumplimiento de las condiciones estéticas aplicables cada tipo de suelo y a las determinaciones de las fichas de catálogo para los edificios protegidos por estas Normas Complementarias.

CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE

Art. 75. Suelo No Urbanizable de Protección de Entorno

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección de Entorno de los núcleos de "La Solana" todos los terrenos del territorio municipal que se grafían en los Planos de Ordenación a escala 1/5.000, con la nomenclatura PE.

Estos suelos deben estar sometidos a un régimen especial de protección para preservar los valores paisajísticos del conjunto formado por los núcleos de La Solana y el territorio circundante en el que se asientan.

Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección de Entorno (PE), no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el término municipal de Jaca.

La consideración en estas Normas Complementarias de estos Entornos de Protección constituye una limitación añadida a las ya existentes en cuanto a la actividad constructiva o de construcción de infraestructuras de comunicaciones, energéticas, etc.

En estos terrenos se prohíbe la construcción de naves agrícolas, ganaderas, o de almacenaje, así como de cualquier otro tipo de construcción, salvo las casetas agrícolas permitidas en el art. 126.1.1. de la Normativa del P.G.O.U. de Jaca.

Art. 76. Zonas de Bordas

La documentación gráfica delimita perímetros con la categoría de Zona de Bordas. Se trata de conjuntos de edificación tradicional, en los que se autoriza únicamente la rehabilitación de estas edificaciones tradicionales, debiendo conservarse sin edificación el resto de la parcela.

En estas Zonas de Protección podrán exigirse Proyectos de Urbanización si se requiere una solución para los accesos a laguna de las parcelas o eras, o para resolver cuestiones de servicios (suministro eléctrico, etc.).

Art. 77. Zonas de Tolerancia de Edificación agropecuaria

La documentación gráfica delimita perímetros con la categoría de Zona de Tolerancia de Edificación agropecuaria. Se trata de conjuntos o áreas de edificación en los que existen construcciones agrícolas, naves, construcciones tradicionales, etc. ya consolidadas en el Suelo No Urbanizable.

En estos perímetros podrán autorizarse nuevas construcciones de carácter estrictamente agrícola. Únicamente se autorizará la construcción de usos residenciales si se justifica su vinculación a la actividad agraria de la zona.

TÍTULO III. NORMAS DE PATRIMONIO CULTURAL

Art. 78. Consideraciones generales

De conformidad con el art. 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés se establece el presente Catálogo de los elementos unitarios que conforman el ámbito de planeamiento de todos los núcleos que conforman el área de La Solana e incluye tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores, así como los componentes naturales que lo acompañan.

Asimismo de acuerdo con el precitado artículo, se define en cada caso el nivel de protección así como los tipos de intervención posibles.

De acuerdo con el citado artículo 44 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural aragonés, los bienes considerados en las Normas de este Plan Especial, integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, se incluirán en el Catálogo General de este Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 79. Niveles de protección

En el área de La Solana, los bienes objeto de protección en estas Normas se catalogan en función de los siguientes grados de protección:

- 1 – Protección integral
- 2 – Protección de conjunto urbano de interés
- 3 – Protección ambiental
- 4 – Elemento de interés

Art. 80. Nivel de protección integral

Comprende el respeto no sólo de la fachada sino de los elementos estructurales interiores originarios y aquellos que se hubiesen introducido con posterioridad que no resulten discordantes con la tipología constructiva y estética general del edificio. Las obras permitidas en los mismos serán:

- 1.- Consolidación: para evitar la ruina del edificio con refuerzo estructural.
- 2.- Conservación: mantenimiento en buen estado.
- 3.- Restauración: devolver al edificio su imagen y condiciones originales a partir de pruebas documentales.
- 4.- Reforma restringida: redistribución del espacio interior sin afectar a las características estructurales del edificio.

Cualquier actuación a realizar en los edificios declarados de Protección Integral relacionados en el Catálogo, requerirá el informe favorable previo de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico. Para ello se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, fotografías de los alzados y de cuantos elementos de interés contenga,

junto con el informe del técnico municipal, y planos de plantas y alzados de su estado actual y de la propuesta. En los casos en que se planteen circunstancias no contempladas en las fichas o el Catálogo la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico decidirá los criterios de intervención adecuados.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los dos edificios contiguos al declarado de Protección Integral (incluyendo la habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachada), como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio propuesto, del catalogado y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos. Y requerirán el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico.

Art. 81. Nivel de protección de Conjuntos

La declaración de protección como Conjunto implicará la conservación del mismo, preservando los valores que llevaron a su declaración. Dentro de estos espacios declarados de protección pueden encontrarse edificios declarados de protección integral, ambiental o elementos de protección. Sin embargo, las edificaciones que se encuentren dentro de este conjunto y que no estén catalogadas con algún tipo de protección, o bien se construyan *ex novo* dentro del mismo, deberán acomodarse tanto en volúmenes, materiales y estética a los edificios catalogados (en cualquiera de los grados de protección existentes) y a las propias determinaciones de la declaración de conjunto.

Para cada uno de ellos se define en los Planos de Catálogo el perímetro de protección que abarca. En dicha área se mantendrá la estructura urbana del conjunto, al mismo tiempo que cualquier actuación de urbanización dentro de éste deberá cumplir las condiciones establecidas en las correspondientes Fichas del Catálogo.

Cualquier proyecto de intervención dentro del ámbito del Conjunto deberá ser aprobado por la comisión municipal previo informe favorable del Técnico municipal. Los Proyectos deberán aportar, dentro de la Memoria Justificativa de cada uno que se realice dentro del Conjunto (sea de nueva edificación o de intervención en edificios existentes y no catalogados), fotografías de los alzados existentes en el entorno y de cuantos elementos de interés contenga, y los planos de los alzados de su estado actual (cuando se trate de edificios ya existentes y no catalogados) y de la propuesta. Cuando se trate de intervenciones en edificios catalogados, en cualquiera de sus grados de protección, será aplicable lo dispuesto para cada tipo de protección, además de las propias determinaciones que se hayan establecido para el conjunto.

Art. 82. Nivel de protección ambiental

Con el fin de mantener y preservar el interés ambiental que poseen ciertos edificios del núcleo, se ha establecido un catálogo con aquellos que deben conservar su actual apariencia exterior, y por tanto quedan sujetos a un régimen de protección.

Se aplica a aquellas edificaciones de fachada y volumen tradicional, que constituyen sus componentes más representativos, y su desaparición supondría un quebranto del entorno en el que se encuentran y que por tanto deben ser conservadas en su estado actual. El volumen del edificio deberá mantenerse íntegro, pudiendo sin embargo en el interior realizarse obras que favorezcan su habitabilidad. Respecto a la cubierta, en casos de sustitución, se deberá mantener el gálibo existente, al mismo tiempo que utilizar como material la losa de piedra tradicional de la zona. En las fachadas se podrán abrir nuevos vanos siempre y cuando sean necesarios para los nuevos espacios interiores, o bien la reorganización de los ya existentes. Estos nuevos vanos deberán ir en consonancia con los existentes en el edificio y cumplir la normativa aplicable y las disposiciones de la ficha de Catálogo del edificio. Igualmente este cambio en la fachada debe de estar justificado su cambio de ubicación y no debe de suponer un cambio importante respecto a la fachada original. La protección no abarca los anejos o añadidos posteriores (entendiendo por tales los que supongan un cambio de material respecto al edificio original y usado tradicionalmente), que deberán desaparecer en el caso de rehabilitación integral, sobre todo aquellos que no cumplan la normativa aplicable.

Para la concesión de la licencia de obras en actuaciones de edificios catalogados de interés ambiental, será preceptivo que la comisión municipal encargada del seguimiento del Catálogo, o el técnico municipal designado al efecto, emitan un informe favorable del proyecto presentado. Para ello se seguirán los criterios especificados en la ficha del Catálogo y los generales de éste. Podrá prescribir condiciones particulares complementarias para la adecuada intervención en cada caso. En los casos en que se planteen circunstancias no contempladas en las fichas o el Catálogo la comisión municipal o el técnico decidirá los criterios de intervención adecuados. Especial atención merece los casos en que se plantee abrir algún hueco más en una fachada o modificar alguno existente, no contemplado en la ficha correspondiente; en este caso será potestativo de la comisión o del técnico el denegar o consentir estas actuaciones en función del grado de alteración que suponga respecto a la fachada original y de las necesidades de habitabilidad (que habrá que justificar); en todo caso si se permiten, tendrán que ser similares a los huecos originales y deberán quedar encajados en el conjunto de la fachada, en general alineados con los existentes.

Se deberán aportar, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, fotografías de los alzados y de cuantos elementos de interés contenga, junto con el informe del técnico municipal, y planos de plantas y alzados de su estado actual y de la propuesta.

Art. 83. Nivel de protección de elementos de interés

Deberán conservarse todos aquellos elementos representativos que aparezcan tanto en fachadas como en cubiertas, tales como arcos de entrada, cabeceros, jambas y arcos de ventanas, vierteaguas, chimeneas, encanetados y cualquier elemento que de singularidad y sea un elemento tradicional de estos núcleos.

La conservación de estos elementos implica una conservación del entorno en el que se encuentran alojados. Siempre que no sea posible su conservación *in situ* durante las obras de rehabilitación, se permite su desmontaje, bajo la condición irrevocable de que deberán reubicarse en el mismo lugar en el que se encontraban (tanto en cota, como orientación). Cuando se trate de la conservación de ventanas, siempre y cuando se encuentre justificado por reorganización de fachada, se permite el cambio de la cota en su reintegración en el nuevo edificio.

Para la concesión de la licencia de obras en actuaciones de edificios con elementos de interés, será preceptivo que la comisión municipal encargada del seguimiento del Catálogo, o el técnico municipal designado al efecto, emitan un informe favorable del proyecto presentado. Para ello se seguirán los criterios especificados en la ficha correspondiente del Catálogo y en caso de dudas o circunstancias no planteadas en ella, será la comisión o el técnico quien decida siguiendo los criterios generales de establecidos para el grado de protección. Podrá prescribir condiciones particulares complementarias para la adecuada integración de los elementos en las nuevas fachadas.

Se deberán aportar, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, fotografías de los alzados existentes y de cuantos elementos de interés contenga, y los planos de los alzados de su estado actual y de la propuesta.

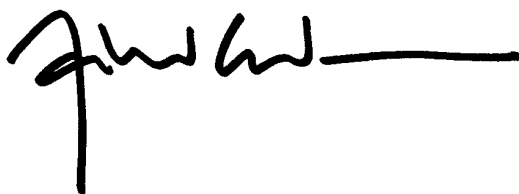
Art. 84. Relación de edificios y elementos catalogados

La relación de todos los edificios y elementos que quedan sujetos a algún tipo de protección se encuentra recogida en el Documento III, Fichas de Edificios Catalogados, de estas Normas Complementarias.

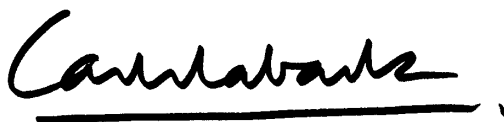
En Jaca, abril de 2006

A stylized signature consisting of a horizontal line followed by three vertical strokes of increasing height.

José Antonio Alfaro Lera. *Arquitecto col. nº 1.903*

A cursive signature that starts with a large 'P' and ends with a long horizontal stroke.

Pablo de la Cal Nicolás. *Arquitecto col. nº 1.904*

A cursive signature that reads 'Carlabarta' and is underlined.

Carlos Labarta Aizpún. *Arquitecto col. nº 1.713*

A cursive signature that reads 'G Oliván' and is underlined.

Gabriel Oliván Bascones. *Arquitecto col. nº 1.816*

A stylized signature consisting of a large 'J' followed by a smaller 'R' and a dot.

Julio Ramón Sanz. *Historiador del Arte.*