

PEPRI

NORMAS Y ORDENANZAS - CATALOGO

TEXTO REFUNDIDO MAYO 1.997

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

ENTRADA

NUMERO. 7454/97

Fecha 03/05/1997



DIPUTACION GENERAL DE ARAGON

MARIA PILAR SANCHO MARCO

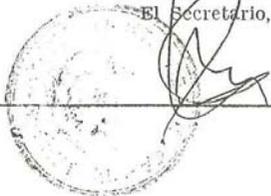
MIGUEL ANGEL LOPEZ MIGUEL.

MARIA DOLORES SANCHO MARCO. ARQUITECTOS.

CONRADO SANCHO REBULLIDA. INGENIERO DE CAMINOS.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 24 de abril de 1997, Definitivamente.

El Secretario,



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR
DEL ENTORNO DE LA CATEDRAL DE HUESCA

- NORMAS Y ORDENANZAS
- Catálogo

TEXTO REFUNDIDO

Mayo 1.997
La Arquitecta,

INDICENORMAS Y ORDENANZAS - Catálogo

	<u>Pág.</u>
TITULO I.- PRELIMINAR	
I.1. Fundamento de las Ordenanzas	5.
I.2. Objeto	5.
I.3. Vigencia	6.
I.4. Suspensión de licencias	6.
TITULO II.- DEFINICIONES	
II.1. Usos	7.
II.2. Tipología de la edificación	7.
II.3. Solar	8.
II.4. Parcela	8.
II.5. Alineaciones	9.
II.6. Rasantes	9.
II.7. Definición de plantas	10.
II.8. Definición de alturas	11.
II.9. Altura libre de plantas	12.
II.10. Superficie útil y construida	12.
II.11. Fondo edificado o edificable	12.
II.12. Coeficiente de ocupación	13.
II.13. Vuelos	13.
TITULO III.- NORMAS PARA LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	
III.1. Generalidades	14.
III.2. Condiciones de uso	14.
III.3. Condición de solar	16.
III.4. Condiciones de edificabilidad	16.
III.4.1. Generalidades	16.
III.4.2. Tamaño y definición de las parcelas	17.
III.4.3. Alineaciones y rasantes	17.
III.4.4. Fondo máximo y ocupación	17.

	<u>Pág.</u>
III.4.5. Altura en número de plantas ...	18.
III.4.6. Altura de fachada	18.
III.4.7. Alturas interiores de plantas .	18.
III.4.8. Pendientes de cubierta	19.
III.4.9. Altura máxima de cumbrera	19.
III.4.10. Construcciones permitidas sobre la cubierta	20.
III.4.11. Vuelos: cerrados, abiertos, mar- quesinas y aleros	20.
III.5. Condiciones Higiénico-sanitarias	21.
III.5.1. Generalidades	21.
III.5.2. Programa mínimo	21.
III.5.3. Dimensiones mínimas habitables.	22.
III.5.4. Condición de exterior	22.
III.5.5. Ventilación de la vivienda	22.
III.5.6. Patios	23.
III.5.7. Dimensiones de accesos: portales y escaleras	23.
III.5.8. Condiciones de las instalaciones.	24.
III.5.9. Exención del ascensor	24.
III.5.10. Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales, oficinas e industrias	24.
III.5.11. Provisión de plazas de aparca- miento	24.
III.5.12. Supresión de barreras arquitec- tónicas	25.
III.6. Condiciones estéticas	25.
III.6.1. Generalidades	25.
III.6.2. Integración en el entorno. Estu- dios previos	26.
III.6.3. Obras de reforma y rehabilitación	26.
III.6.4. Tamaño de las edificaciones ...	27.
III.6.5. Fachada: Composición y huecos.	27.
III.6.6. Fachadas: Materiales y revesti- mientos	29.
III.6.7. Fachadas: Elementos añadidos ..	30.
III.6.8. Paramentos vistos, tratamiento de medianeras y cerramientos de parcelas	30.

	<u>Pág.</u>
III.6.9. Cubierta: Criterios compositivos	30.
III.6.10. Cubiertas: Materiales	31.
III.6.11. Aleros	31.
III.6.12. Disposición final sobre las Normas estéticas	31.
 TITULO IV.- PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO	
IV.1. Generalidades	32.
IV.2. Catálogo de espacios y edificios	32.
IV.3. Protección de inmuebles. Grados	34.
IV.3.A. Protección integral	34.
IV.3.B. Protección preventiva	34.
IV.4. Protección de elementos	35.
IV.5. Protección de espacios y ambientes	35.
IV.5.1. Protección de espacios libres catalogados	35.
IV.5.2. Protección general del conjunto	35.
IV.6. Acciones permitidas	36.
IV.7. Fomento de la Rehabilitación	36.
 TITULO V.- NORMAS DE URBANIZACION	
V.1. Generalidades	37.
V.2. Pavimentación de calzadas, aceras y red peatonal	37.
V.3. Muros de contención	37.
V.4. Red de energía eléctrica	37.
V.5. Alumbrado público	38.
V.6. Red telefónica	38.
V.7. Parques y jardines	38.
V.8. Supresión de barreras arquitectónicas	38.
 TITULO VI - NORMAS SOBRE ACTIVIDADES	
VI.1. Generalidades	39.

TITULO VII - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

	<u>Pág.</u>
VII.1. Competencia para concesión de licencias ...	40.
VII.2. Licencias concedidas al amparo de los artículos 40 y 41 del Reglamento de gestión urbanística	41.
VII.3. Informes y consultas urbanísticas	42.
VII.4. Actos sujetos a licencias municipales obligatoria	43.
VII.5. Clases de licencias	45.
VII.5.1. Licencias de obras mayores	45.
VII.5.2. Licencias de obras menores	46.
VII.5.3. Licencias de uso o actividad	47.
VII.6. Tramitación de licencias	48.
VII.7. Licencias de utilización, ocupación o apertura. Certificado de fin de obra.	49.
VII.8. Caducidad de la licencia	50.
VII.9. Inspección urbanística	51.
VII.9.1. Obras sin licencias	51.
VII.9.2. Supresión de licencias	52.
VII.10. Infracciones y sanciones urbanísticas	52.
VII.11. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación	53.

TITULO VIII - GESTION DEL PLAN ESPECIAL

VIII.1. Régimen General	57.
VIII.2. Régimen específico de aplicación	63.
VIII.3. Acciones y gestión pormenorizada	65.

PEPRI- CATEDRAL DE HUESCA
NORMAS Y ORDENANZAS

TITULO I.- PRELIMINAR

I.1.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Este Plan Especial de Protección y Reforma Interior del entorno de la Catedral de Huesca se elabora de acuerdo en el artículo 21 de la LEY DE PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL y con el artículo 84.2 en sus apartados c y de de la Ley sobre Régimen del Suelo y con los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

La oportunidad y conveniencia de la aprobación de las normas de este plan, se justifica por el Plan General de Huesca (Título I.8) y por el valor histórico, arquitectónico y Cultural de esta parte de la ciudad.

I.2.- OBJETO

Es establecer unas normas de protección del Patrimonio Histórico-Artístico al mismo tiempo que posibilitar todas aquellas reformas que posibiliten la revalorización de esta parte del Casco Antiguo. Para ello se pretende:

- Establecer unas condiciones de uso de las edificaciones adecuadas a sus características.
- Establecer una normas precisas sobre los actos sujetos a licencia y su tramitación.
- Establecer unas normas de protección al Patrimonio Histórico-Artístico.
- Establecer unas normas para la urbanización de los espacios públicos en concordancia con el entorno.
- Establecer las condiciones de edificabilidad de cada una de las parcelas.
- Establecer las condiciones higiénico-sanitarias propias de las características del patrimonio edificado y de las nuevas edificaciones.

- Establecer las condiciones estéticas que mantengan las características formales del conjunto.
- Establecer condiciones sobre las actividades compatibles del lugar.

I.3.- VIGENCIA

Estas ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Huesca.

La vigencia será indefinida hasta tanto se proceda a la aprobación de su revisión o modificación.

En todo lo no previsto en la presente Normativa se estará a lo previsto con carácter general, en el Plan General y en la Normativa estatal o autonómica en materia de Urbanismo, Suelo y vivienda, patrimonio Histórico-Artístico y medio ambiente.

I.4.- SUSPENSION DE LICENCIAS

Durante la tramitación de este Plan Especial y desde su aprobación inicial el Ayuntamiento acordará la suspensión de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en todo el ámbito (en aquellas áreas donde las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente).

Duración máxima de 2 años.

En cualquier caso se extingue con la aprobación definitiva del PEPRI.

TITULO II - DEFINICIONES

II.1.- USOS

Se aplican las definiciones de los diferentes usos señalados en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, con las siguientes puntualizaciones:

. El uso residencial de este plan se refiere al uso vivienda del Plan General. Se incluye en este uso el residencial para grupos de personas (es el destinado a residencia permanente de personas con grado de afinidad y/o relación como conventos, residencias de ancianos, etc.) ya que se considera que no puede incluirse en el uso hotelero ni en el religioso.

. En el uso Administrativo se diferencia:

- A) Público (Administraciones Públicas)
- B) Privado

. En el uso cultural se introduce el de dotación de barrio por ser un uso que tendrá carácter cultural y recreativo predominante.

II.2.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Los edificios en cuanto a su relación con los demás se dividen en aislados o entremedianeras.

Edificio aislado es aquel que situado sobre su parcela deja retranqueos con respecto la línea de calle y con los linderos laterales.

Edificio entremedianeras es aquel que situado sobre su parcela no deja retranqueos con respecto a los linderos naturales, donde existen otros edificios similares.

II.3.- SOLAR

De acuerdo con el artículo 14 del T.R. de la Ley de Régimen del Suelo tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reunan los siguientes requisitos:

a) que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y que la vía a la que den frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, adaptados a las previsiones del Plan incluso el viario. Los servicios urbanísticos cumplirán los mínimos señalados en el artículo 4.4 de las NN.SS.y CC. Provinciales.

b) que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

II.4.- 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 condiciones 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.

Se define como superficie neta de parcela la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

II.5.- ALINEACIONES

Según las definiciones del Plan General se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente de hecho, o en su defecto por la línea de cerramiento de parcela.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por este Plan Especial de manera gráfica, que separan los viales y espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

II.6.- RASANTES

II.6.1.- Rasante Natural

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 parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural.

II.6.2.- Rasante Oficial

Son Rasantes Oficiales las cotas establecidas por este Plan Especial con el fin de servir de referencia para el replanteo físico o sobre las parcelas, y para la medición de alturas de la edificación.

II.6.3.- Plano de Rasante Inferior del edificio

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 oficial.

II.6.4.- Plano de Rasante del edificio

El Plano de Rasante del edificio es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja.

II.7.- DEFINICION DE PLANTAS

II.7.1.- Planta baja

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de estas Ordenanzas.

II.7.2.- Planta sótano

Se denominará planta sótano a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano no estará situada en ningún punto sobre la rasante oficial.

II.7.3.- Plantas alzadas o de pisos

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

II.7.4.- Entreplantas, semisótanos y plantas bajo cubierta o falsas

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

La denominación común de planta de aprovechamiento de cubierta, situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable más, en cuanto deje espacios libres superiores a 1,80 metros.

II.8.- DEFINICIONES DE ALTURAS

II.8.1.- Altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja y las plantas alzadas habitables, excepto los posibles aprovechamientos bajo cubiertas.

II.8.2.- Línea de cornisa o de alero

Se entiende como línea de cornisa o de alero:

- En fachadas en las que entregue el faldón de 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, testeros, 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.

II.8.3.- Altura de fachada

La altura de fachada se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia o real de cornisa en dicha fachada, y la rasante oficial de dicho punto.

II.8.4.- Plano de cumbrera

El plano de cumbrera es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio.

II.9.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS

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

II.10.- SUPERFICIE UTIL Y CONSTRUIDA

II.10.1.- Superficie útil

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 1,80 metros y se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

II.10.2.- Superficie construida

Superficie construida de un local o vivienda es la que queda delimitada por el perímetro exterior de la edificación y se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

II.11.- FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE

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

II.12.- COEFICIENTE DE OCUPACION

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Se refiere a la planta baja del edificio.

II.13.- VUELOS

Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de la fachada.

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

- 1.- Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.
- 2.- Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- 3.- Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un sólo lado.
- 4.- 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.
- 5.- Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- 6.- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

TITULO III - NORMAS PARA LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

III.1.- GENERALIDADES

Las presentes Normas de edificación y uso del suelo han de entenderse como Normas de protección de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente.

Las Normas serán detalladas hasta el nivel de parcela, pormenorizando el uso, condiciones de edificación y de intervención en todos y cada uno de los edificios existentes. Idéntica pormenorización se realizará para las alineaciones y rasantes.

III.2.- CONDICIONES DE USO

Los usos dominantes se definen gráficamente en el plano n° 3.

Los usos compatibles para cada uno de los usos dominantes y de acuerdo con la regulación del Plan general para cada uno de ellos, serán los siguientes:

USO DOMINANTE

USOS COMPATIBLES

RESIDENCIAL

- Uso de garaje, aparcamiento y talleres del automóvil (en plantas bajas y sótanos)
- Uso de artesanía, sólo en planta baja
- Uso de almacén (en planta baja y sótano)
- Uso hotelero - Hasta 40 plazas
- Uso comercial - sólo en planta baja.
- Uso administrativo-oficinas. Hasta un 30% de la superficie construida.
- Salas de reunión
- Uso religioso
- Uso cultural
- Uso sanitario - Sólo consultorio de zona
- Uso deportivo - Sólo gimnasios
- Industrias compatibles con vivienda, hasta 10 C.V. de potencia, resolviendo en horarios controlados carga y descarga

USO DOMINANTE

USOS COMPATIBLES

-
- . RELIGIOSO
- Uso de almacén: sólo al servicio del uso principal.
 - Uso cultural
- . CULTURAL A y B
- Uso de almacen: sólo en P.B. y sótano al servicio del uso principal.
 - Uso administrativo-oficinas - 30% S.C.
 - Viviendas destinadas a personas relacionadas con el Obispado y el cabildo, o con el Servicio a las instalaciones. Ocuparán preferentemente las edificaciones en que históricamente se han dado usos de este tipo (casa de Canónigos, Prepositura, dormitorios, etc.).
 - Uso comercial exclusivamente al servicio del uso principal.
 - Espectáculo: sólo en relación con el uso principal.
- . CULTURAL C
(Dotación de barrio)
- Uso de almacén: al servicio del uso principal.
 - Uso administrativo-oficinas: al servicio del uso principal.
 - Salas de reunión
 - Espectáculos: sólo en relación con el uso principal.
 - Ocio y expansión.

. ADMINISTRATIVO-OFICINAS

- Uso de garaje y aparcamientos al servicio del uso principal.
- Uso de vivienda exclusivamente para el conserje o vigilante.
- Uso de almacén
- Uso cultural

. ADMINISTRATIVO-SOCIAL

- Garaje y aparcamientos.
- Almacén.
- Cultural.
- Social.
- Comercial.

Los Usos prohibidos serán todos aquellos no señalados como dominantes o compatibles.

III.3.- CONDICION DE SOLAR

Para que una superficie de Suelo Urbano sea apta para la edificación debe tener la consideración de solar de acuerdo con el artículo II.3 de estas Ordenanzas, y haber procedido, en su caso, a la equidistribución y formalización de las cesiones derivadas de este Plan Especial.

III.4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

III.4.1.- Generalidades

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior considera como un objetivo irrenunciable mantener los espacios y volúmenes existentes que sean parte histórica de la estructura urbana y arquitectónica de esta zona del Casco Antiguo. Por ello, se definirán las condiciones de edificabilidad con un criterio general de protección y conservación de lo existente cuando su valoración así lo aconseje, elementos catalogados, y de sustitución en los casos de salubridad y ornato público o uso, siempre de acuerdo con criterios estéticos y de conservación de la estructura urbana y en edificios sin catalogar por este Plan Especial.

Excepcionalmente, y con el propósito de recuperar la trama urbana, se edificarán algunos espacios actualmente libres de toda construcción.

Dado que los criterios generales para la definición de los volúmenes edificables provienen de la protección y conservación de la estructura urbana y arquitectónica (criterios históricos y estéticos), se definen los volúmenes de manera individualizada mediante el señalamiento gráfico en planos de las alturas y fondos edificables.

Las alturas de fachadas máximas se definen en los planos núm. 2 y 8 y las alineaciones en el plano núm. 2.

III.4.2.- Tamaño y definición de parcelas

En el plano n° 0 quedan reflejados las parcelas existentes en el ámbito de este Plan Especial, según la última revisión del Catastro.

Se prohíbe la unión de parcelas excepto en el caso de las acciones n° 10 y n° 14, en las que se unen tres parcelas para conseguir una actuación más racional y rentable. En las parcelas pertenecientes al PERI Sta. Rosa-Porteta, se estará a lo dispuesto en ese Plan.

III.4.2.1.- Parcela mínima

Como tamaño mínimo para parcelas provenientes de divisiones posteriores se toma el regulado por el Plan General: 50 m² de planta y 5 mts. de fachada.

III.4.3.- Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones y rasantes oficiales son las definidas en el plano núm. 2 del Plan Especial.

En las actuaciones de este Plan Especial, también incluidas en el PERI "Santa Rosa-Porteta" únicamente son obligatorias las alineaciones oficiales exteriores que conforman la calle Desengaño, teniendo carácter de recomendación el resto de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes.

III.4.4.- Fondo máximo y ocupación

Viene también reflejado de manera gráfica en el plano n° 2, señalándose el fondo máximo y la ocupación en cada una de las alturas permitidas.

III.4.5.- Altura en número de plantas

Queda reflejada gráficamente en los planos n° 3 y n° 8.

En caso de edificios recayentes a calles con rasantes diferentes el número de alturas señalado en el plano n° 3 queda referido a cada una de las calles. En el caso de que exista regulación única de plantas para toda la parcela, se entenderá ésta en referencia a la calle señalada con una flecha en el plano n° 3.

Contarán como plantas la planta baja y las plantas alzadas, pero no las falsas, habitables cuando dejen espacios de altura igual o superior a 1,80 mts.

III.4.6.- Altura de fachada

La altura de fachadas se define en la serie de planos n° 8.

Las fachadas que no estén definidas gráficamente deberán mantener la cota máxima de la línea de cornisa o de alero con el cumplimiento de las alturas máximas por planta y sin sobrepasar la línea señalada gráficamente para el resto de las fachadas.

En el caso de rehabilitación de edificios se podrá mantener la altura existente. En caso de sustitución o de modificación de la cubierta, la altura máxima de fachada será la señalada en los planos, con una variación máxima en mas o menos de 50 cm. sin que en ningún caso la nueva cornisa pueda coincidir en su altura con las de las cornisas de los edificios colindantes.

III.4.7.- Alturas interiores de plantas

La altura mínima libre interior no tendrá limitaciones en edificios existentes antes de la aprobación del Plan. Cuando se proceda a la rehabilitación deben de mantenerse las alturas interiores existentes. Caso de ser necesario disminuir la altura libre interior, esta disminución no podrá autorizarse si impide la conservación de los huecos de fachada originales, y respetará los siguientes límites.

La altura mínima libre interior en edificios de nueva planta estará limitada:

1°) En plantas alzadas o plantas bajas dedicadas a vivienda por lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial (2,50 m.), admitiéndose falsos techos que reduzcan la altura a un mínimo libre de 2,20 en pasillos, vestíbulos, baños y despensas. No se permitirán alturas superiores a 4,00 m.

2°) En plantas bajas para usos distintos al de vivienda por una altura mínima de 3 m. y máxima de 4,00 m.

3°) En sótanos o semisótanos la altura mínima libre será de 2,20 m., no permitiéndose el cuelgue de elementos estructurales o aislados que dejen la altura mínima a menos de 2,00 m.

4°) En ningún caso se permitirán entreplantas que con altura inferior a la altura mínima en ningún punto.

III.4.8.- Pendientes de cubierta

En todos los casos la cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 35% y mínima del 28%.

Se permiten únicamente cubiertas planas en techo de Planta baja cuando ésta sobresalga del resto del edificio debido a diferencias de ocupación señaladas por el Plan Especial.

III.4.9.- Altura máxima de cumbrera

Se limita la altura máxima del plano de cumbrera a 4 m. por encima de la línea ficticia de la cornisa más alta del edificio, de acuerdo con lo señalado en los planos de alzados (n° 8).

III.4.10.- Construcciones permitidas sobre la cubierta

Sobre la línea definida por la cubierta inclinada podrán construirse chimeneas, instalarse pararrayos, antenas de televisión y lucernarios para iluminación de las escaleras.

En ningún caso se admitirán volúmenes distintos de los anteriores sobre la línea definida por la inclinación máxima desde la línea exterior de la cornisa, no reflejados expresamente en las ordenanzas gráficas de alzados del Plan. Prohibidas lucanas o mansardas y las ventanas "velux".

Se prohíben las fachadas situadas sobre la cubierta y que estén retranqueadas respecto a la fachada principal, (áticos) salvo en los casos de lucernarios y miradores ya regulados.

III.4.11.- Vuelos: cerrados, abiertos, marquesinas y aleros

- No se permitirán los vuelos de cuerpos cerrados en ningún caso.

- El vuelo de balcones sobre la vía pública estará limitado en función de la anchura de la calle, de acuerdo con las normas del Plan General y únicamente están permitidos en planta primera de manera que no pueden situarse a menos de 3,50 m. sobre la rasante oficial del viario.

- El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo.

- No se permitirán marquesinas en ningún caso.

- No se permitirán edificios sin alero en ningún caso. La definición formal del alero se realiza en las condiciones estéticas.

III.5.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

III.5.1.- Generalidades

Para poder mantener elementos tradicionales o etnográficos, así como composiciones de fachada inalterables por su alto valor, se diferencian las condiciones para la edificación existente y para la de nueva construcción, incluyendo en este apartado las rehabilitaciones con ampliación de volumen o con variaciones sustanciales en la distribución.

En la edificación existente en ningún caso se permitirán reducciones en las condiciones de habitabilidad. Tampoco se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos.

En la nueva edificación serán de aplicación las normas señaladas en el Plan General, complementadas, en su caso, por las de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Huesca, así como por la reglamentación específica vigente.

Se señalan a continuación las condiciones exigibles en viviendas existentes.

III.5.2.- Programa mínimo

En el caso de viviendas existentes el programa mínimo será:

- Una sala de estar
- Un dormitorio
- Un aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha, con paramentos impermeables hasta 2,00 m. de altura.
- Una cocina, con paramentos impermeables hasta 1,50 m. en el paramento al que se adose el fregadero y el mueble de cocina.

Se admiten "estudios" en los que la sala de estar-cocina podrá estar unida al dormitorio. Desde esta pieza no podrá accederse directamente al aseo. Su superficie será igual o superior a 25 m² útiles.

III.5.3.- Dimensiones mínimas habitables

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

	Superficie	Volumen
- Dormitorios de 2 camas	10 m ²	25 m ³
- Dormitorios de 1 cama	6 m ²	15 m ³
- Sala de estar	14 m ²	35 m ³
- Cocina	6 m ²	15 m ³
- Aseo	3 m ²	6 m ³
- Sala de estar-cocina	18 m ²	45 m ³

III.5.4.- Condición de exterior

Todas las viviendas tendrán la condición de exterior, de acuerdo con las Normas del Plan General.

III.5.5.- Ventilación de la vivienda

En el caso de viviendas existentes se considerarán suficientemente ventiladas las salas y habitaciones con ventilación directa al exterior con huecos de superficie mínima igual a 1/8 de la superficie en planta de la estancia que ventila. La luz recta del citado hueco será, como mínimo, de 2,00 m., salvo ventilaciones a patios existentes no modificados por la actuación.

En la cocina el hueco tendrá una superficie igual o mayor de 1/6 de la superficie en planta del local y contará con chimenea de ventilación. En el caso de estar unida al cuarto de estar podrá ventilar a través de éste. En cualquier caso dispondrá de chimenea de ventilación.

Efectuada una actuación de rehabilitación no podrán existir, piezas sin ventilación exterior. Únicamente se permitirán alcobas en el caso de que recaigan a otra habitación ventilada en huecos de dimensión igual o superior a 1/8 de la superficie de ésta y el hueco entre la alcoba y la sala sea superior o igual a 1/4 de la superficie de la alcoba.

Los aseos y baños dispondrán de ventilación exterior o aspiración estática.

III.5.6.- Patios

Los patios existentes incluidos en una actuación de rehabilitación pueden mantener sus dimensiones, permitiéndose la realización de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes si mantienen una luz recta ante la abertura igual o mayor a 2,00 metros.

Cuando se prolongue la altura de los patios existentes o se aumente el volumen de la edificación se dimensionarán en toda su altura, de acuerdo con las ordenanzas de este Plan para edificios de nueva planta.

Para baños, aseos y retretes las dimensiones del patio podrán disminuirse hasta 2 x 2 m.

III.5.7.- Dimensiones de accesos: portales y escaleras

Las actuaciones de rehabilitación que no comporten aumento de volumen, incremento en el número de viviendas o cambio de uso, podrán mantener las dimensiones del patio o zaguán de acceso y escalera existentes.

En caso contrario, la anchura de los tramos y rellanos será como mínimo de 0,90 metros.

El patio o zaguán, cuando sirva a más de dos viviendas, deberá tener unas dimensiones mínimas en todos los sentidos de, al menos, 2,00 m. hasta el arranque de la escalera. Si se sirve a una o dos viviendas solamente, no establecen limitaciones.

En las escaleras generales existente se admitirán reducciones puntuales de las citadas dimensiones que tengan por causa condicionamientos de la estructura o de las instalaciones del edificio, con un mínimo de 0,80 metros.

Esta Norma no será de aplicación en edificios de una sola vivienda, en los que se podrán mantener las condiciones existentes.

La puerta de entrada no tendrá una anchura de luz libre inferior a 1,00 metro.

III.5.8.- Condiciones de las instalaciones

En las actuaciones de rehabilitación las nuevas instalaciones o la adecuación de las existentes, se regirán por las determinaciones de las respectivas Normas Básicas y Reglamentos.

En cuanto a la prevención de incendios se estará a lo establecido en la NBE-CPI/91. Cuando exista imposibilidad técnica de adoptar alguna medida, se sustituirá por otra de eficacia equivalente a juicio del técnico director.

III.5.9.- Exención del ascensor

En las actuaciones de rehabilitación que no comporten aumento de volumen ni cambio de uso, realizadas en edificios de viviendas que, por su altura, estén obligados a disponer de ascensor, se eximirá de la citada exigencia.

III.5.10.- Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales, oficinas e industrias

En todos los casos se cumplirán las determinaciones del Plan General, de las NN.SS. y CC.PP. de Huesca y la reglamentación específica vigente.

III.5.11.- Provisión de plazas de aparcamiento

Se exceptuará del cumplimiento de la reserva de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² de edificación a todos los usos de equipamiento Religioso y Cultural (manzana de la Catedral y Casa Aisa).

También se exceptúan las edificaciones catalogadas cuyas características de la planta baja y de los huecos de acceso sean tales que no sea posible la apertura de puertas de garaje con las dimensiones establecidas por la funcionalidad y los límites de estas Normas.

Así mismo se exceptúan las edificaciones recayentes en todas sus fachadas exteriores a calles o espacios de uso exclusivo peatonal.

III.5.12.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 89/1991 de 16 de Abril de Diputación General de Aragón, y de los que lo corrigen y desarrollan.

III.6.- CONDICIONES ESTETICAS

III.6.1.- Generalidades

Se regulan en este apartado las condiciones de la edificación en cuanto a su forma, tamaño, composición y materiales, tanto en rehabilitación como en obra de nueva planta. Los edificios catalogados por este Plan Especial quedan regulados según el Título IV de estas Normas.

Su objeto es conseguir que las construcciones se adapten al entorno construido, de tanto valor en el área de la Catedral.

III.6.2.- Integración en el entorno. Estudios previos

Las nuevas construcciones y las obras de reforma o rehabilitación deberán respetar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano en que se encuentren. El Ayuntamiento evaluará dicho aspecto; para ello será obligada la presentación, previa al proyecto de ejecución, de un estudio técnico de evaluación del impacto visual de la nueva o reformada edificación. Estará compuesto por fotografías del estado actual de la calle, montajes fotográficos con los alzados proyectados, croquis de fachadas propuestas dentro del conjunto de la calle y descripción pormenorizada de materiales y colores de cada uno de los elementos de fachada.

A la vista de dicha documentación el Pleno del Ayuntamiento tomará acuerdo sobre su procedencia, pudiendo exigir modificaciones de cara a la realización del proyecto que se someta a la concesión de licencia.

III.6.3.- Obras de reforma y rehabilitación

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre la edificación existente:

a) Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio o, que estando ocultos, formen parte de la primera edificación (paños de ladrillo tradicional, huecos originales, arcos, elementos interiores, parte de la muralla en la zona "Santa Rosa-Porteta", etc.).

b) La justificación de la innecesariedad de mantener estos elementos en edificios sin catalogar y la posibilidad de apertura o ampliación de huecos (cumpliendo las condiciones exigidas para los mismos en estas ordenanzas) se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación del estudio previo.

III.6.4.- Tamaño de las edificaciones

Queda limitado por las Normas de edificación.

Se mantendrán las longitudes de fachada de los edificios y parcelas existentes. En caso de unirse varias parcelas se fraccionará el tratamiento de fachada en longitudes iguales a la de las parcelas iniciales.

III.6.5.- Fachada: composición y huecos

El tratamiento de las fachadas mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de la edificación del entorno. Para ello se mantendrán los siguientes criterios:

a) Disposición y tamaño de huecos.

La máxima ocupación de la fachada por los huecos será del 30% como media y quedarán distribuidos de manera similar a la tradicional. Se evitará la duplicidad de fachadas y los ritmos repetitivos entre edificios.

En planta baja la proporción hueco/macizo será inferior a la del resto de plantas. Pudiendo ser superior en la última planta. El hueco de la puerta de acceso deberá tener un tratamiento destacado sobre el resto.

En planta primera se permite la colocación de ventanas y balcones.

En la planta superior se permiten ventanas y balcones sin peana, enrasados con la fachada. Cuando el edificio tenga más de dos alturas se podrán colocar en esta planta huecos sucesivos a modo de galería tradicional aragonesa que pueden destinarse a solana o ser cerrados con carpintería.

Quedan expresamente prohibidos los huecos en esquina, excepto en galerías.

Los huecos en puertas, ventanas y balcones tendrán proporción vertical o cuadrada de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- Las ventanas pueden ser cuadradas o rectangulares. Las cuadradas se situarán preferentemente en la última planta y en planta baja, su tamaño mínimo será de 30 x 30 cm. y el máximo de 1,10 x 1,10 cm. Las ventanas rectangulares guardarán una proporción máxima (ancho/alto) de 1/1,50.

- Los balcones guardarán una proporción mínima de 1/1,70 y máxima de 1/2,20, con una anchura mínima de 80 cm. y una anchura máxima de 1,40 cm.

- Las puertas de acceso a viviendas, locales y cocheras podrán tener proporción vertical o cuadrada. La puerta principal tendrá un tratamiento destacado dentro de la composición de la fachada. La anchura máxima de las puertas cocheras será de 3,00 m.

b) Carpintería, cerrajería y acristalamientos.

Las carpinterías exteriores se realizarán siempre en madera de tonos oscuros concordantes con las tradicionales en sección, color y divisiones.

Los oscurecimientos se realizarán preferentemente con contraventanos de las mismas características que las carpinterías. Se permiten las persianas enrollables de lamas de madera entonadas con la carpintería y quedan totalmente prohibidos los capialzados al exterior.

Las barandillas de los balcones serán metálicas, de diseño sobrio y en colores tradicionales (negro, marrón oscuro, verde oscuro...).

El acristalamiento se realizará mediante vidrios transparentes. Quedan prohibidos expresamente los de tipo "Parsol", espejados o coloreados.

c) Dinteles y vierteaguas

Los dinteles serán de ladrillo de tejar colocado a la manera tradicional en las fachadas realizadas con este material o de piedra. Estarán revocados en el caso de que las fachadas también lo estén.

Los vierteaguas, salvo las peanas existentes, tendrán poca relevancia y quedarán entonados con el conjunto.

III.6.6.- Fachadas: materiales y revestimientos

La fachada tendrá un tratamiento uniforme, pudiéndose diferenciar la planta baja (a modo de zócalo) y la planta superior (en edificios de más de dos alturas) a modo de galería tradicional. En cualquier caso el frente de los forjados intermedios quedará integrado en la composición uniforme de la fachada, no debiendo destacarse de ésta, con cambio de materiales o color.

Los materiales de fachada podrán ser:

- De ladrillo macizo de tejar, con características y colocación similares a las tradicionales. Se cuidarán especialmente las juntas, evitando los rejuntados de cemento gris.
- De revestimientos continuos lisos sobre ladrillo, tapial o adobe, piedra, bloque cerámico o de hormigón, con características similares a los tradicionales. En ningún caso se admitirán revestimientos de mortero de cemento en su color; se considerarán aceptables los realizados con cemento blanco, los bastardos y los de cal, y las pinturas lisas.
- Se permitirán las fachadas de sillar o sillarejo de piedra de características similares a las existentes en el área. Las juntas serán de poco espesor y enrasadas con el paramento, en tono similar al de la piedra.
- Se permitirán zócalos de sillar de piedra de altura máxima coincidente con planta baja y altura mínima de 1,50 m. Su tratamiento será el señalado para las fachadas de piedra.

- El color de los revestimientos estará dentro de la gama de arenas y tierras: desde los ocres a los sienas, quedando prohibidos los colores gris, negro, marrón oscuro, amarillo, azul y verde. El blanco matado (hueso) se podrá emplear puntualmente.

III.6.7.- Fachadas: elementos añadidos

Las bajantes irán colocadas en los sitios menos destacados dentro de la composición general de la fachada. Tanto los canalones como las bajantes preferentemente tendrán sección cuadrada y serán metálicos. Queda prohibido el fibrocemento y el P.V.C. en su color.

Se prohíben los cables aéreos y las cajas y palomillas sobre la fachada.

III.6.8.- Paramentos vistos, tratamiento de medianeras y cerramientos de parcelas

Los paramentos vistos, las medianeras vistas y los cerramientos de solares no edificados o con patios al exterior, tendrán un tratamiento de fachada.

Los cerramientos de parcela serán de fábrica opaca, excepto aquellos que den a espacios ajardinados o edificaciones de interés que podrán tener tramos diáfanos cerrados con verja de hierro o forja. Su altura mínima será de 2,50 m. y su altura máxima de 4,00 m. Quedan exceptuados de esta limitación los cerramientos catalogados del Recinto de la Catedral, que deberán mantener su altura original.

III.6.9.- Cubierta: criterios compositivos

La cubierta se realizará siempre inclinada, con una pendiente entre el 28 y el 35%. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas o terrazas, excepto en plantas bajas donde sobresalgan del resto de la edificación, por las diferentes ocupaciones permitidas por este Plan Especial.

Se realizarán a dos, tres o cuatro aguas dependiendo de la posición de la edificación en la manzana. En puntos singulares y previa justificación bastante, se permitirán soluciones a un agua.

No se admitirán los escalonamientos en la pendiente, ni las fachadas retranqueadas, ni los cambios de inclinación en un mismo faldón.

Quedan prohibidas las lucanas y mansardas y las ventanas tipo "velux".

Se permite el mantenimiento de elementos existentes sobre cubierta y recogidos en la documentación del PEPRI como torreones, solanas, etc.

III.6.10.- Cubiertas: Materiales

La cubierta se realizará siempre con teja árabe (teja cerámica curva) en colores tradicionales. Queda prohibido el color negro, el marrón oscuro y el rojo intenso.

Las chimeneas se realizarán con obras de fábrica y acabados como fachada. Se prohíben los remates de fibrocemento, acero inoxidable y cualquier otro material ajeno a la tradición constructiva. Los remates aerostáticos quedarán camuflados mediante elementos diseñados acordes con el entorno. La distribución tenderá a acumular las chimeneas para evitar que superen la proporción de 2 cada 80 m2 de planta.

III.6.11.- Aleros

Se conservarán los aleros tradicionales. Los aleros nuevos se realizarán preferentemente con canetes y tabla de madera. Se permiten los de ladrillo macizo de tejar trabajado a la manera tradicional y los de hormigón o perfiles metálicos trabajados de modo que no aparezca el frente del forjado en toda su anchura.

III.6.12.- Disposición final sobre las normas estéticas

Podrán autorizarse, siempre que se razone adecuada y suficientemente y que represente una mejora respecto a las propuestas por el Plan siempre que no afecten a inmuebles y espacios catalogados como monumentales y singulares, soluciones estéticas distintas a las previstas.

La propuesta se presentará y tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Norma III.6.2 de este Plan Especial.

TITULO IV - PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICOIV.1.- GENERALIDADES

Dentro de las condiciones de protección al Patrimonio Histórico Artístico y dado el carácter del entorno de la Catedral las presentes Normas tienen como fin definir los diferentes grados de protección, para los elementos incluidos en el catálogo de este Plan Especial, reflejados de manera gráfica en su plano nº 1.

IV.2.- CATALOGO DE ESPACIOS Y EDIFICIOSA. MONUMENTALES

ESPACIOS:

A.1 - Plaza de la Catedral.

EDIFICIOS:

- A.2 - Catedral y Sacristías
- A.3 - Claustro del Papa Luna
- A.4 - Ayuntamiento
- A.5 - Colegio de Santiago

B. SINGULARES

ESPACIOS

B.1 - Espacio tras los ábsides de la Catedral.

EDIFICIOS

- B.2 - Sala de la Limosna
- B.3 - Restos antiguos de la Sala Capitular
- B.4 - Enfermería-dormitorio
- B.5 - Restos antiguo alminar y restos claustros
- B.6 - Casas de Canónigos: mirador de la Plaza
- B.7 - Sala Capitular S. XVII

B.8 - Curia Episcopal y Capilla de San Pablo. Galería de paso aneja y sótano bajo ella.

B.9 - Salón "Tanto-Monta" y el sótano sobre el que se levanta

B.10 - Restos capilla y salas vecinas

→ B.11 - Casa Aisa. C/ Forment nº 13

B.12 - Cubo y paños de la muralla

B.13 - Parte del muro perimetral del recinto de la Catedral

B.14.- Salas bajo el Salón "Tanto-Monta".

B.15.- Restos de murallas.

C. DE INTERES

ESPACIOS:

C.1 - Espacios anexos a Curia Episcopal, antiguo Palacio Arzobispal y salón "Tanto-Monta"

C.2 - Acceso en rampa desde calle Desengaño

C.3 - Espacio con trujales y demás restos arqueológicos

EDIFICIOS:

C.4 - Casa de Prepositura y espacios anexos, incluyendo el resto del Claustro.

C.5 - Casa de la Sacristía

C.6 - La Porteta

C.7 - Parte del muro exterior del recinto de la Catedral

D. AMBIENTALES

ESPACIOS:

D.1 - Calle Palacio

D.2 - Calle Desengaño (parte lindante con manzana de la Catedral)

EDIFICIOS:

D.3 - C/ Palacio 4 (Doña Petronila 1)

D.4 - C/ Palacio 10

D.5 - Jardín y tapias Casa Aisa

D.6 - Calle Desengaño 37

D.7 - Calle Desengaño 46

IV.3.- PROTECCION DE INMUEBLES. GRADOS

Conforme a lo indicado en la legislación vigente, en el ámbito de estas Normas se proponen los siguientes grados de protección del Patrimonio Catalogado:

IV.3.A.- Protección integral

Se aplicará sobre todos los Bienes de Interés Cultural que posean declaración monumental o sobre los que estén incoados o en tramitación de expedientes de declaración y sobre los Catalogados como Monumentales y Singulares.

Estos bienes están sometidos al trámite y condiciones que derivan de la aplicación de la Ley de Protección del Patrimonio y Normativa concordante.

Cualquier intervención o proyecto de intervención en este grado deberá ser informado por la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, previamente a que sea concedida la licencia municipal, siendo el informe de dicha Comisión vinculante.

IV.3.B.- Protección preventiva

Se aplicará sobre todos aquellos edificios o bienes inmuebles definidos en el Catálogo de este Plan Especial como de interés y ambiental.

Sobre estos edificios se permiten procesos de renovación, pero cuidando el mantenimiento de la estructura arquitectónica y etnográfica de los inmuebles, manteniendo los elementos de mayor valor. A tal efecto, previamente al proyecto, se presentará en el Ayuntamiento la propuesta de intervención acompañada del impacto en el conjunto (Norma III.6.2) para someterla a estudio e informe de la Comisión de Urbanismo, quien la someterá al Pleno, en su caso, para su aprobación.

IV.4.- PROTECCION DE ELEMENTOS

Se trata de proteger los elementos de valor cultural, arquitectónico o etnográfico que puedan surgir en el interior de las edificaciones.

Estos elementos tendrán un grado de protección integral o preventiva según su valor, a determinar por el estudio tras su descubrimiento. Estudio supervisado por la Dirección General del Patrimonio de la D.G.A. a la que se comunicará el descubrimiento.

Dicha Dirección General establecerá el grado de protección necesaria, y la conveniencia o no de ser mantenidos en el lugar donde se encuentran, ser trasladados o, en su caso, incorporados a la nueva edificación que se realice si ello es compatible con el descubrimiento y con las determinaciones de este Plan Especial

IV.5.- PROTECCION DE ESPACIOS Y AMBIENTES

IV.5.1.- Protección de espacios libres catalogados

Se trata de proteger los espacios libres definidos en el Catálogo de este Plan Especial como de valor monumental, singular de interés o ambiental.

Estos espacios tendrán un grado de protección preventivo.

IV.5.2.- Protección general del conjunto

Con el fin de proteger paisajísticamente el ámbito todo proyecto de edificación u obra civil realizado dentro del límite de este Plan incorporará obligatoriamente un anejo al proyecto que analice el impacto visual paisajístico y sus medidas correctoras. Se aplicará la Norma III.6.2.

La protección general del conjunto tendrá un carácter preventivo.

IV.6.- ACCIONES PERMITIDAS

Se regulan seguidamente el tipo de acciones permitidas para cada categoría de los edificios y ambientes catalogados.

MONUMENTALES: Unicamente se permite su consolidación y restuaración.

SINGULARES: Se permite su rehabilitación con el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (emitido por la Ponencia Técnica correspondiente).

DE INTERES Y AMBIENTALES: Se permite su rehabilitación y modificación manteniendo la estructura arquitectónica y etnográfica.

IV.7.- FOMENTO DE LA REHABILITACION

Se aplicarán las ayudas vigentes en la D.G.A. y la Ordenanza Municipal para el fomento de la Rehabilitación. Este Plan Especial propone, en el Anexo II a la Memoria, los criterios para la modificación de dicha ordenanza fiscal en este ámbito, incrementando las actuales ayudas.

TITULO V - NORMAS DE URBANIZACION

V.1.- GENERALIDADES

Para la realización de las obras de urbanización se cumplirá la normativa del Plan General y, en lo no regulado por éste, la de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Huesca.

Se regulan a continuación algunas normas específicas a seguir en las obras de urbanización de los espacios incluidos dentro del ámbito de este Plan Especial.

V.2.- PAVIMENTACION DE CALZADAS, ACERAS Y RED PEATONAL

La pavimentación de calzadas y aceras se atenderá a criterios tradicionales en su realización. Por ello se diseñarán sin desnivel entre calzada y acera. El material de acabado será piedra (adoquín, losa, canto rodado ...). Se prohíben expresamente pavimentos de losa de hormigón vista y los tratamientos bituminosos.

V.3.- MUROS DE CONTENCIÓN

Se realizarán en piedra del país. Sólo se permitirá la utilización del hormigón por razones técnicas, en este caso será necesaria la realización de un murete de piedra que lo oculte y que no tenga carácter de aplacado.

V.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA

Las líneas de distribución serán subterráneas y los elementos, como contadores y cajas generales, quedarán ocultos en el interior de la edificación.

V.5.- ALUMBRADO PUBLICO

El nivel de iluminación será el señalado por el Plan General.

Los aparatos de iluminación deben tener un diseño acorde con el entorno.

V.6.- RED TELEFONICA

El trazado de la red debe ser subterráneo. Los proyectos de urbanización incluirán las obras necesarias para ello.

V.7.- PARQUES Y JARDINES

Los proyectos de urbanización incluirá las obras necesarias para que la plantación y sus instalaciones auxiliares (riego ...) queden completas.

V.8.- SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 89/91 de D.G.A. y disposiciones concordantes, excepto en los casos de espacios monumentales o singulares en los que en aplicación produzca merma de su valor.

TITULO VI - NORMAS SOBRE ACTIVIDADESVI.1.- GENERALIDADES

Se cumplirá lo especificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), en el Plan General y, en lo no regulado en éste, en las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Huesca y las leyes y Reglamentos que regulan con carácter general y sectorial la protección del medio ambiente o la implantación de determinados usos.

TITULO VII - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

VII.1.- COMPETENCIA PARA CONCESION DE LICENCIAS

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento de Huesca, conforme a lo establecido en la Ley de Régimen del Suelo, en la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y R.D. legislativo 781/86 de 18 de Abril.

Dicha competencia puede corresponder al Pleno Municipal, a la Comisión de Gobierno, o al Alcalde-Presidente, conforme a las determinaciones vigentes.

Algunas licencias o autorizaciones municipales que afectan o suponen determinados usos del suelo o de las edificaciones, están también sometidos obligatoriamente a legislación o normativa sectorial que exige de un informe previo (vinculante o no) de distintas administraciones públicas; ello ocurre, entre otros, en los siguientes casos:

- Uso residencial: informe de habitabilidad.
- Uso hotelero: turismo.
- Uso ganadero, Agricultura D.G.A.
- Usos industriales, o diversos usos o actividades sujetos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (RAMINP): Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme a lo determinado en el Título VII de estas Normas.
- Usos afectos por el R.D. 1131/88 de Evaluación de Impacto: Diputación General de Aragón.

Asimismo en función del lugar en que se van a realizar las obras, otras licencias o autorizaciones están sometidos a informes obligatorios de otros Organismos de la Administración Pública, como son:

- Lugares incluidos en edificios catalogados como afectados por la legislación de protección histórico-artística o próximos a ellos: COT de Huesca (DGA).

La licencia de obras fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos, mediante declaración formal en expediente tramitado con audiencia al interesado (artº. 35 T.R.L.S.).

Toda denegación de licencia deberá estar motivada e incluirá la indicación de los recursos adecuados.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

En los actos promovidos por las Administraciones Públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (T.R.L.S.).

VII.2.- LICENCIAS CONCEDIDAS AL AMPARO DE LOS ART. 40 Y 41 DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA

Para el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar habiendo hecho efectivas las cesiones que le correspondan y estando realizada la equidistribución en su caso. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si, con carácter previo a la concesión de licencia, se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) Que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado.
- b) Que se cuente con permiso y autorizaciones, en su caso:

- Del Organismo competente en cuanto al Patrimonio, (DGA) si afecta a elementos catalogados como monumentales o singulares.

c) Asimismo será necesario contar con informes del Proyecto de las Compañías o Entidades concesionarias de suministros:

- Compañía eléctrica, para el suministro eléctrico.
- Compañía telefónica, para la red telefónica.
- Otras empresas concesionarias (gas, etc.).

d) Que las obras de urbanización estén contratadas, con Empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

e) Las que se hayan efectuado cesiones y equidistribución en su caso.

f) Que se haya depositado aval por el 100 % del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes.

VII.3.- INFORMES Y CONSULTAS URBANISTICAS

Los Administrados tendrán derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o unidad de ejecución, o sector, conforme a lo establecido en la legislación urbanística. (artículo 43 del T.R.L.S.).

Las consultas serán tramitadas por los Ayuntamientos, sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes.

El Ayuntamiento podrá crear un Célula Urbanística de cada terreno o edificio, de acuerdo con lo señalado en el artículo 44 del T.R.L.S.

El que enajenase terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente Título de enajenación (artículo 45 del T.R.L.S).

VII.4.- ACTOS SUJETOS A LICENCIAS MUNICIPALES OBLIGATORIAS

Están sujetos a la obligatoria obtención de licencias municipales todos los actos de edificación, uso del suelo, del subsuelo y trámites de ejecución urbanística, señalados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo, art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y preceptos concordantes de otra normativa vigente, y en estas Ordenanzas.

En particular, con carácter informativo y no exhaustivo se exige la obtención de la licencia previa en los siguientes actos:

- Obras de edificación de nueva planta o de instalaciones.
- Obras de ampliación o reforma de las edificaciones existentes.
- Modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- Parcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso en los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública.
- Actividades industriales.
- Cerramientos de parcelas.

Estos actos pueden diferenciarse en varios tipos:

- a) Obras mayores y obras menores.
- b) Obras de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de las edificaciones o instalaciones, o de demolición de aquellas.
- c) Licencias de uso o de cambio de uso.
- d) Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
- e) Licencias de urbanización o movimiento de tierras.
- f) Licencias de actividad.
- g) Licencias de utilización u ocupación de las edificaciones o aperturas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento u otra normativa vigente.

En las actuaciones asistemáticas la licencia habrá de verificar si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 de la Ley del Régimen del Suelo.

El plazo para la solicitud de licencias será el fijado para cada acción en el Plan de Etapas de este Plan Especial, excepto para la urbanización de los espacios públicos.

VII.5.- CLASES DE LICENCIAS

VII.5.1.- Licencias de obras menores

Se entienden y consideran como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

Con carácter enunciativo y no exhaustivo se entienden como obras menores los trabajos de reparación de tejados, reparación o colocación de canalones, tabiquería o carpintería en el interior de un inmueble, fontanería interior, revestimiento de paredes, solados o techos interiores, cambio de instalaciones de sanitarios, calefacción o aire acondicionado en el interior de los edificios, blanqueo, empapelado, pintura del interior de los edificios o de patios interiores y alumbrado interior, sustitución de carpinterías exteriores sin alterar la dimensión de los huecos, etc.

La autorización de obras menores corresponde a los Ayuntamientos, siendo suficiente para ello la petición del interesado con una pequeña descripción de la obra a realizar y de su cuantía prevista, sin exigirse proyecto técnico, salvo en los supuestos previstos en la legislación vigente de orden industrial que exige previa autorización de organismo competente en materias de industria, seguridad en el trabajo, etc.

En estos casos (alumbrado interior, calefacción, aire acondicionado, fontanería, colocación de andamios, etc.) se exigirá que demuestre que la empresa instaladora cuenta con los permisos y autorizaciones suficientes para realizar la instalación (licencia de instalador) por tener suficiente conocimiento de las técnicas y normativas vigentes.

VII.5.2.- Licencias de obras mayores

Se entienden como obras mayores todas aquellas no contempladas en el artículo anterior.

Las licencias de obras mayores serán concedidas por los Ayuntamientos con sujeción al siguiente trámite:

Las licencias de obras mayores serán solicitadas de los Alcaldes mediante escrito de solicitud, presentado en el Registro General del Ayuntamiento, acompañado de proyecto suscrito por técnico legalmente competente, que describa las obras a realizar, visado por el Colegio Profesional respectivo y con el número de ejemplares que requiera cada Ayuntamiento.

La solicitud incluirá:

- Nombre y domicilio de la persona o entidad solicitante.
- Objeto de la licencia.
- Proyecto técnico ajustado a la normativa vigente que incluya:
 - * Plano de situación de la finca, en relación con el planeamiento vigente y actualizado.
 - * Información sobre la normativa urbanística vigente.
 - * Datos sobre el grado de urbanización de la parcela, y en su caso justificación de que tiene las condiciones de solar.
 - * Datos sobre parcelación, ocupación, uso de la edificación y altura de las parcelas y edificaciones colindantes, justificando que cumple la normativa vigente.
- En el caso de que el uso esté afecto a la Evaluación de Impacto Ambiental o al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, la documentación correspondiente prevista en la normativa vigente.

- Autorizaciones e informes previos necesarios de otras administraciones y entidades, conforme a lo previsto en la normativa vigente:

- En el caso de afectar a bienes Catalogados, según su categoría a la COT de Huesca (DGA) y del propio Ayuntamiento, en autorización previa al proyecto.

No obstante, las competencias para la concesión de las licencias de edificación y uso del suelo, una vez tramitada en la forma señalada, corresponde a los Ayuntamientos.

VII.5.3.- Licencias de uso o actividad

Las licencias de cambio de uso o actividad serán previas o simultáneas a la licencia de obras.

La concesión de licencias de actividad se tramitará de acuerdo con las instrucciones del Título VIII de las NN.SS y CC.PP., con sujeción al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de la regulación vigente en materias medioambientales.

VII.6.- TRAMITACION DE LAS LICENCIAS

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local.

Como resumen de este procedimiento, se indica lo siguiente:

La solicitud de licencia se hará ante el Ayuntamiento especificando el nombre, apellidos o razón social y domicilio del interesado.

El Ayuntamiento analizará la documentación presentada.

En el caso de que la solicitud estuviera incompleta se requerirá al solicitante para que subsane su falta acompañando los documentos preceptivos, paralizándose los plazos hasta que aporte dichos documentos.

Si los documentos no fueran entregados en plazo de tres meses, el expediente se deberá archivar sin más trámite, salvo que solicitado un plazo superior, previa justificación suficiente, el Ayuntamiento concediera un mayor plazo.

Cuando se trate de solicitudes de licencias de uso o actividades sobre solares o edificios existentes, y salvo en el supuesto de que fuera necesario, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo, en la normativa vigente o en las presentes Normas la previa obtención de licencias de actividad, la Corporación Municipal deberá resolver sobre la concesión o denegación de la licencia en el plazo máximo de un mes para obras menores, y de dos meses si se trata de obras mayores.

En el caso de obras mayores, el Ayuntamiento, antes de conceder o denegar la licencia, solicitará los informes técnicos y jurídicos obligatorios según la normativa vigente, para comprobar si las licencias se ajustan a dicha normativa; en caso necesario, solicitará también las autorizaciones o informes de los organismos competentes en razón de la materia de que se trata.

La petición de estos informes a otros organismos supondrá la paralización del plazo anteriormente señalado para la concesión de la licencia.

Si transcurridos estos plazos, no hubiera recaído resolución expresa de la petición, el interesado podrá efectuar la correspondiente denuncia de mora ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, a los efectos previstos en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.

La denuncia de mora se presentará aportando la misma documentación exigible para la solicitud de la licencia, incluyendo un ejemplar del proyecto, permisos o autorizaciones existentes, etc.

En caso de denuncia de mora, la falta de algún documento llevará consigo la suspensión de los plazos y la denegación en su caso de la licencia después de los trámites y advertencias previstas en la Ley.

En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de la normativa vigente en materia de actividades, subsidiariamente de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Cuando se trate de edificios, obras o instalaciones especialmente proyectadas para la utilización del suelo o de los edificios por actividades sujetas al Reglamento de Actividades o al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo previsto en el RD 1.302/86 y normativa concordante, no procederá la concesión de licencia de obras, en tanto no exista autorización previa para la actividad o evaluación de impacto no negativo.

VII.7.- LICENCIAS DE UTILIZACION, OCUPACION O APERTURA. CERTIFICADO DE FIN DE OBRA

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, estará sujeta a previa licencia la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

A tal efecto deberá solicitarse obligatoriamente esta licencia del Ayuntamiento, una vez acabadas las obras e instalaciones del edificio, en la forma reglamentaria.

La licencia de utilización, ocupación o apertura sólo podrá ser otorgada por el Ayuntamiento tras comprobación de que las obras e instalaciones cumplen con las condiciones establecidas en el Proyecto en cuanto a su tamaño, altura, ocupación de suelo y usos proyectados, en las licencias de obras e instalaciones, y que funcionan los servicios del edificio y están conectados a las redes de agua, saneamiento, etc. en las correctas condiciones.

La conexión definitiva de los servicios de agua, gas y electricidad, no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios, ni las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, teléfono, electricidad, etc. podrán proceder a la conexión definitiva de los citados servicios sin la previa confirmación de que el edificio cuenta con dicha licencia.

En el caso de viviendas, se deberá obtener la cédula de habitabilidad.

VII.8.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

Salvo que, previa solicitud formal del adjudicatario de una licencia, se otorgaran prórrogas expresas, las licencias caducarán si se produjera una de las siguientes situaciones:

- Que las obras no hubieran comenzado al año de su concesión.
- Que las obra, una vez comenzadas, se hubieran suspendido realmente y transcurrieran más de seis meses sin reanudarlas.
- Que las obras no hubieran finalizado en plazo de dos años desde la concesión de las licencias, no habiéndose presentado el certificado de fin de obra.

La declaración formal de caducidad de licencia se efectuará mediante expediente tramitado con audiencia del interesado.

Las prórrogas serán justificadas, correspondiendo al Ayuntamiento la estimación de dicha justificación y la concesión de las prórrogas que deben de ser solicitadas antes de la extinción del plazo de la licencia.

VII.9. INSPECCION URBANISTICA

La Inspección Urbanística se cumplirá conforme a lo exigido en la legislación urbanística (artº 260 T.R.L.S) por el Ayuntamiento y la Administración Autonómica, conforme a sus competencias respectivas.

Toda infracción urbanística detectada, llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables y el resarcimiento de daños e indemnizaciones con independencia de las medidas previstas en los arts. 248 a 256 del T.R.L.S.

En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas necesarias para reponer el orden urbanístico o los bienes afectados al estado anterior (artº. 262 T.R.L.S.).

VII.9.1. Obras sin licencia

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, se suspenderán obligatoriamente las obras sin licencia, debiendo incluso demolerse las obras a costa del interesado, en caso de no obtenerse licencia en los plazos señalados al respecto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Esta obligación de suspensión y demolición se extiende a las obras sin licencia, aún cuando estuviesen terminadas, siempre y cuando no hubieran transcurrido cuatro años desde su terminación (salvo cuando afecten a zonas verdes y espacios libres), entendiéndose como tal fecha la de finalización de las obras si se trata de actividad continuada o cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos.

VII.9.2. Suspensión de licencias

El Alcalde dispondrá la suspensión de licencia y la inmediata paralización de las obras cuando el contenido de la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, de acuerdo con la tipificación del art. 262 del T.R. de la Ley del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en el citado artículo, el Alcalde deberá dar traslado del acuerdo en el plazo de tres días a la sala de lo Contencioso a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

VII.10.- INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

Se consideran infracciones urbanísticas las determinadas en los art. 261 a 263 del T.R. de la Ley del Suelo y preceptos concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en el T.R. de la Ley del Suelo, Reglamento de Disciplina Urbanística y Ley de Procedimiento Administrativo.

Se consideran sujetos y personas responsables de las infracciones urbanísticas las determinadas en los artº 264 y 265 del T.R. de la Ley del Suelo.

La prescripción de las infracciones urbanísticas se produce a los cuatro años de la terminación de las obras, salvo que la licencia sea nula de pleno derecho o se sitúe en zonas verdes o libres así calificadas por este Plan Especial.

VII.11.- DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION

a) Deber de conservación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este Plan Especial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre la rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones con indicación del plazo de realización (artº 245 del T.R.L.S.).

Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes incluidos en los Catálogos podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

b) Declaración de ruina

Cuando alguna construcción o parte de ella, estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 del T.R. de la Ley de Régimen del Suelo.

Se declarará el estado ruinoso en los supuestos del artículo 247.2 del T.R. de la Ley de Régimen del Suelo.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera peligro y urgencia en la demora, el Ayuntamiento o el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Será preciso el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural para cualquier derribo de edificios incoados o declarados de Interés Cultural o contenidos en el Catálogo de este Plan Especial como monumentales o singulares, siendo vinculante el citado informe sobre el modo en que se puede actuar.

c) Apeos

Cuando el edificio se halle ruinoso el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores de la misma de las fincas colindantes o de los transeuntes.

La necesidad de apeo caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o particulares.

a) OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE ELEMENTOS PARA APEOS

Ningún ciudadano podrá oponerse bajo ningún pretexto a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo precedente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales con independencia de las consecuencias de índole penal.

b) EJECUCION DE OBRA POR EL AYUNTAMIENTO

Si los propietarios no se atemperan al cumplimiento de los decretos de la Alcaldía originados por las disposiciones que anteceden se procederá por el Ayuntamiento a llevarlos a efecto en el término de cuarenta y ocho horas una vez evacuado el informe pericial definitivo y reintegrándose con las rentas o el producto de la venta de los edificios de los gastos que se le originen caso de que por el propietario se negase a satisfacerlo. (artº. 247 de la Ley del T.R.L.S.).

c) APEOS URGENTES.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

d) Andamios y medios auxiliares

Cumplirán con lo establecido en el Pliego General de Condiciones de la Edificación compuesto por el Centro Experimental de Arquitectura.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en las calles, salvo permiso expreso del Ayuntamiento, y ello dentro de una valla de precaución.

Las plumas y grúas móviles no podrán girar sobre la vía urbana ni terrenos de dominio público salvo si cuenta con autorización municipal expresa y ello previa presentación del Proyecto suscrito por técnico competente acompañado de justificación de contar con seguro vigente de responsabilidad a terceros.

TITULO VIII.- GESTION DEL PLAN ESPECIAL

VIII.1.- REGIMEN GENERAL.

VIII.1.1.- Justificación.

La ejecución de las previsiones del Plan Especial, dadas sus características en orden al grado de consolidación total del ámbito y al limitado alcance de las actuaciones previstas, no se integra en un proceso sistemático de gestión unitaria sino que será el resultado de acciones administrativas diversas debidamente coordinadas en el tiempo, con arreglo al Programa de Actuación que incorpora el presente Proyecto.

En este sentido, tanto la diversidad de las acciones a ejecutar como la discontinuidad espacial de las mismas, la disparidad de situaciones existentes en un ámbito totalmente consolidado, y la limitación espacial de las actuaciones propuestas, hacen imposible la aplicación de un sistema unitario de gestión urbanística que ni siquiera resultaría operativo mediante la delimitación de distintas unidades de ejecución.

Por todo ello, considerando que el régimen urbanístico vigente y en igual medida el anterior, configura las actuaciones sistemáticas, en el orden que nos ocupa, por referencia a operaciones de gestión de suelos con un menor grado de consolidación y para operaciones de reforma interior de mayor calado que la contemplada en este Proyecto, se ha optado mayoritariamente por la aplicación de figuras urbanísticas de carácter sistemático vinculadas al proceso de ejecución, que no por este carácter tienen una menor incidencia en el proceso de transformación del medio urbano.

El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en lo sucesivo TRLRS, establece los deberes de conservación, órdenes de ejecución y situación de ruina; impone el régimen de venta forzosa a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar; y, así mismo, prevé la expropiación asistemática para distintos supuestos. Estas figuras se tratan a continuación con carácter genérico, para finalmente, en el último Apartado, concretar su proceso de aplicación.

Con carácter general debe señalarse que todas las actuaciones de ejecución previstas, deberán verse acompañadas de una acción administrativa de fomento que se concretará en subvenciones, préstamos y exenciones tributarias a través de la Ordenanzas específica que se apruebe al efecto.

VIII.1.2.- Los deberes de conservación, las órdenes de ejecución y la situación de ruina.

El artículo 245 del TRLRS, por remisión al art. 21.1, establece el deber de conservación tanto de terrenos como de edificaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedando igualmente sujetos sus propietarios al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

La conservación de la edificación en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, comprende las obras precisas, a costa de la propiedad, para el mantenimiento de aquella y de todos sus elementos en situación de estabilidad técnica total. La salubridad e higiene se extiende a todas las instalaciones de la edificación tanto externas como internas, estado adecuado de uso, humedades, olores... Ornato o decoro hace referencia a su aspecto externo, a la fachada o espacio visible desde la vía pública, sin que sea aplicable a su situación interna. En definitiva, sólo es público el ornato pero no la seguridad ni la salubridad.

Debe destacarse la ampliación del ámbito del deber de conservación que se extiende, a diferencia del anterior régimen legal, al deber de rehabilitar en las condiciones que señalen las normas de aplicación, ya sea a costa del propietario o de la Administración "en los términos que establezca la legislación aplicable".

A falta de la normativa de desarrollo que tan necesaria resulta en esta materia, puede afirmarse que el deber de rehabilitar a cargo del propietario se extiende a la realización de aquellas obras que resulten precisas al objeto de la recuperación efectiva de las condiciones de uso del inmueble; se pretende conseguir que la edificación en deficiente estado, incluso ruinoso, recobre su habitabilidad, es decir, quede en condiciones de obtener la Cédula de Habitabilidad y, por tanto, permita el cumplimiento de la función social de la propiedad en orden a su ocupación y uso.

Hasta la promulgación de la Ley 8/90 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el deber de conservación alcanzaba su límite en el estado de ruina de la edificación, momento en el que desaparecía la posibilidad de uso de las órdenes de ejecución; a partir de dicha Ley, y en la actualidad, desaparece ese límite para aquellos casos en los que los planes y normas impongan el deber de rehabilitar que opera así aún a pesar del estado ruinoso de la edificación, precisamente por el interés de la reutilización de esta, justificado en cada caso.

El deber de rehabilitar encuentra su límite en la sustitución integral de la edificación, dado que en este caso no estaríamos ante una rehabilitación sino ante una sustitución de la edificación.

De cualquier modo, aún existiendo la obligación de rehabilitar, será preciso delimitar la difusa línea que separa la rehabilitación de la reedificación, delimitación que debe efectuarse al efecto de determinar la imputación de costes al propietario o a la Administración actuante.

A la espera de desarrollo normativo, esta delimitación de responsabilidades puede efectuarse, en los términos de Javier Garcia Bellido-Curso de especialización de arquitectos Municipales, COAM 1.992-, por referencia al criterio legal de declaración de ruina económica: puede entenderse que la exigencia del deber de rehabilitar a cargo del propietario se extiende hasta el importe que representa el 50% del valor de reposición de la edificación, sin que tal importe sumado al valor actual de la construcción, supere el valor de reposición.

Esta tesis tiene su fundamento en el hecho de que existiendo el deber legal de edificación de los solares -art.19 TRLRS-, de modo que puede considerarse que a partir de una hipotética declaración de ruina económica existe la obligación y derecho a edificar-sustituir la edificación-, correspondencia que se sitúa en el límite del 50% del valor de reposición, situación a partir de la que nos hallaríamos ante la posibilidad legal de sustitución.

Todo ello, como se ha indicado, con el límite del valor total de lo reconstruido y lo existente, en el 50% del coste de reposición, por coherencia con la tesis expuesta.

Este límite se aplicará en todos los caoss en los que se prevea la orden de ejecución dirigida a rehabilitar en las fichas correspondientes.

Queda por exponer la declaración de ruina, que, en los términos del art. 247 TRLRS, mantiene su motivación económica, junto a otra de carácter técnico y una tercera de situación fuera de ordenación.

La primera no requiere comentario especial; la segunda se refiere al "agotamiento generalizado de ..(los) elementos estructurales o fundamentales" de la edificación, situación que recuerda vagamente el supuesto de ruina técnica anteriormente vigente, pero que alcanza ahora una mayor extensión.

El tercer supuesto es totalmente innovador y determina la situación ruinosa de toda edificación que requiera de obras no autorizables por hallarse la edificación fuera de ordenación.

Todos estos supuestos comportan la automática inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con los efectos que expondremos en el Apartado siguiente, con la especialidad de que el plazo legal de dos años se prevé tanto para rehabilitar como para sustituir, según las previsiones del planeamiento, plazo que se computa desde la firmeza de la declaración de ruina.

VIII.1.3.- La venta forzosa. El Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

La legislación urbanística vigente impone al propietario de inmuebles el cumplimiento de una serie de deberes con sujeción a determinados plazos; el cumplimiento de estos deberes va determinando la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

Se trata de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, edificación, y los posteriores deberes de conservación, rehabilitación y sustitución. El cumplimiento de estos deberes debe efectuarse en los plazos que determine el planeamiento o, en su defecto, en los que señala la legislación.

El incumplimiento de alguno de estos deberes determina la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con la consiguiente sujeción del mismo al régimen de venta forzosa. En esta misma situación se hallan los edificios declarados en ruina y las edificaciones inadecuadas, entendiéndose por estas las que estén destinadas en más de un 50% a un uso urbanístico contrario al establecido por el planeamiento.

La inscripción en el Registro se efectúa mediante Resolución administrativa, previa audiencia del interesado, en la que se declare el incumplimiento del deber urbanístico correspondiente o la declaración de ruina o la inadecuación al planeamiento, según el caso, haciéndose constar la sujeción al régimen de venta forzosa; certificación de dicha Resolución se anotará, además, en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La Resolución declaratoria contendrá la valoración del inmueble que, en el caso de referirse a incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación, se corresponderá con el grado de adquisición de facultades urbanísticas en los términos previstos en el TRLRS; en los casos de ruina, la valoración será la correspondiente al 50% del aprovechamiento susceptible de adquisición, según el aprovechamiento vigente al tiempo de la tasación; en los casos de edificación inadecuada, la valoración será, en cuanto al suelo, la correspondiente al aprovechamiento urbanístico efectivamente materializado, y en cuanto a la edificación, la correspondiente a su reposición corregida por la antigüedad y estado.

Seguidamente, en el plazo máximo de un año desde la inclusión en el Registro, se convocará concurso público para la adjudicación del inmueble, con expresión del precio de licitación, plazo máximo para realización de las obras de que se trate, y precios máximos de venta o arrendamiento.

La diferencia entre la valoración y el importe de la venta, quedará en poder de la Administración que la destinará a inversión en urbanismo y vivienda.

Si el concurso quedare desierto, la Administración, en el plazo de los seis meses siguientes, podrá adquirir el inmueble con destino al Patrimonio Municipal del suelo, que resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación mediante modalidades de gestión directa o consorciales; siempre que se trate de viviendas estas deberán construirse al amparo de algún régimen de protección pública.

VIII.1.4.- La expropiación asistemática

Además de la expropiación como sistema de actuación, el TRLRS establece, entre otros, supuestos de expropiación-sanción derivada del incumplimiento de la legalidad vigente; se refiere al art. 206, apartados f) y g) al incumplimiento de la función social de la propiedad y a los demás supuestos legalmente previstos; entre estos cabe incluir, en cuanto a lo que nos interesa, todos aquellos casos que permiten la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, ya expuestos en el anterior Apartado.

Nos hallamos así ante una notable ampliación de los supuestos expropiatorios previstos en el anterior régimen legal, de manera que la Administración, previa la oportuna justificación, podrá optar por esta modalidad de actuación en razón a una mayor agilidad en la gestión urbanística.

Se establece, así mismo, la posibilidad de gestión de la expropiación mediante modalidades asociativas o consorciales ya sea con otras Administraciones o con particulares, modalidad que resulta de sumo interés para asegurar la eficaz consecución de los objetivos del planeamiento.

En cuanto a la valoración del inmueble sujeto a expropiación, en los casos que comentamos, nos remitimos a lo ya expuesto en el anterior Apartado, por existir absoluta identidad en este aspecto.

VIII.2.- REGIMEN ESPECIFICO DE APLICACION

VIII.2.1.- Justificación

El presente Proyecto contempla una serie de Acciones que se describen en el Apartado VIII.2.3, que detallan pormenorizadamente la realización de cada una de las actuaciones concretas que se pretende ejecutar en los inmuebles incluidos en el ámbito.

Tales actuaciones van desde la supresión de determinados elementos adheridos a las construcciones existentes y su rehabilitación, hasta el cambio de uso de edificios completos, o la sustitución de edificaciones. Se trata de las operaciones que aparecen descritas en las fichas correspondientes a cada acción en su apartado Objetivos.

En el ámbito aparecen edificios catalogados y otros considerados neutros o negativos, circunstancia que determina un distinto tratamiento en orden a su gestión.

Los edificios catalogados exigen su conservación sin perjuicio de la intervención para su mejora, en unos casos mediante restauración (edificios y espacios catalogados como monumentales), y en otros mediante rehabilitación, dirigida al resto de elementos catalogados.

En los inmuebles no catalogados para los que se prevé la rehabilitación como instrumento jurídico obligado cabe, en determinados casos, la sustitución voluntaria de la edificación por cuanto se consiguen los mismos objetivos.

Igualmente en los inmuebles no catalogados sometidos al régimen de venta forzosa, en determinados casos se acepta la rehabilitación voluntaria siempre que el edificio resultante se adapte a las determinaciones de este Plan Especial.

Como se observa en las fichas, la diversidad de las actuaciones propuestas, como ya se ha adelantado en el primer Apartado de esta Memoria de Gestión, impide la aplicación de un sistema unitario de gestión y hace inevitable la aplicación pormenorizada y particularizada de los mecanismos de actuación asistemática, prácticamente de ejecución, que se han venido exponiendo.

Lo expuesto anteriormente encuentra su excepción en un solo caso, en el que la desigual distribución de aprovechamientos prevista en la ordenación, obliga a habilitar un mecanismo unitario de gestión sistemática al efecto de conseguir la justa distribución de aprovechamientos y cargas.

VIII.2.2.- Sistematización de los mecanismos de ejecución y gestión

Por correspondencia con las acciones a ejecutar, sistematizaremos los mecanismos de ejecución del modo que exponemos a continuación, con la precisión de que las órdenes de ejecución llevan implícita la ejecución subsidiaria por parte de la Administración actuante en caso de incumplimiento del propietario.

A) **Órdenes de ejecución:** Dirigidas al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos por la propiedad, que se pueden clasificar del siguiente modo: 1. Deber de conservación, referente al mantenimiento del inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. 2. Deber de rehabilitar, referente a la realización de las obras precisas de reconstrucción para que la edificación obtenga la Cédula de habitabilidad.

B) **Régimen de Venta forzosa:** Dirigido a la enajenación del inmueble para el efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos por el adquirente, que se corresponde con cualquiera de estas situaciones: 1. Declaración de estado ruinoso, ya sea por causa económica, agotamiento de la estructura de la edificación, situación de fuera de ordenación o edificación inadecuada. 2. Incumplimiento de los deberes urbanísticos.

C) **Expropiación:** Dirigido al cumplimiento de los deberes urbanísticos por la Administración, que se corresponde con cualquiera de estas situaciones: 1. Declaración de estado ruinoso, ya sea por causa económica, agotamiento de la estructura de la edificación, situación de fuera de ordenación o edificación inadecuada. 2. Incumplimiento de los deberes urbanísticos. 3. Incumplimiento de la función social de la propiedad. 4. Previsión del Planeamiento.

D) **Unidad de Ejecución:** Dirigida a la gestión de una acción al efecto de proceder a la equidistribución. Es la única acción sistemática del ámbito municipal, sistema de cooperación.

VIII.3.- ACCIONES Y GESTION FORMENORIZADA

Seguidamente se detalla cada una de las acciones a desarrollar, con detalle de estado y situación, propuesta de ordenación, problemas existentes, objetivos planteados, situación dominical y ocupación del inmueble, y mecanismos de ejecución de las previsiones del Plan acordes con el caracter de la propuesta y su solución jurídico-urbanística, así como el plazo y el estudio de costes.

Los planos de propuesta y las determinaciones contenidas en las fichas tienen carácter de Norma y por lo tanto son de obligado cumplimiento.

En la denominación de calle y número de cada inmueble se han seguido las señaladas en el padrón municipal, en algunos casos no coincidente con el Catastro de Hacienda. La numeración de manzana y parcela es la del Catastro de Urbana de Hacienda.

Los plazos marcados son para la solicitud de licencia (excepto en urbanización, donde limitan el plazo de ejecución de las obras) y contarán desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva.

Manuel...

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 24 de Mayo de 1957. De las 10 a las 12 h.
El Secretario



[Handwritten signature]



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 24 de abril 1997, repetitivamente
El Secretario,



- Acciones de la edificación -

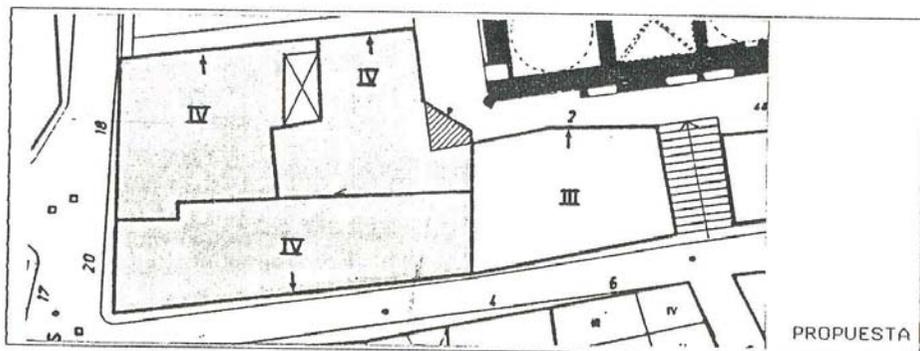
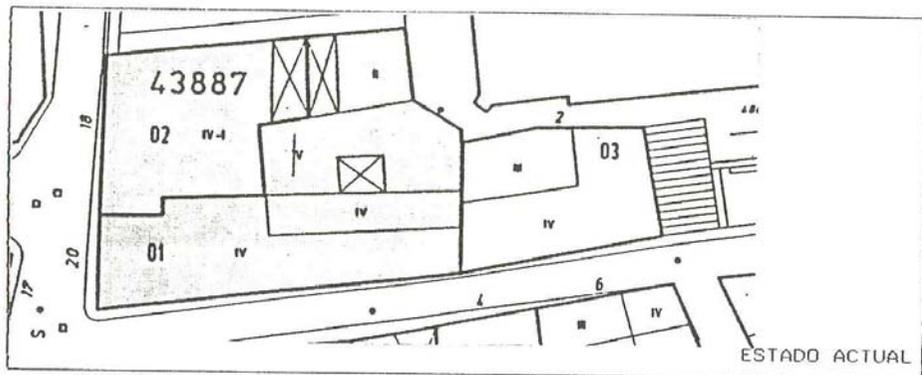
ACCION Nº 1

CALLE: LAS CORTES
Dña. PETRONILA

Nº 18 y 20
Nº 1

MANZANA 43887

PARCELA 01 y 02



- PROBLEMAS:**
- Excesivo estrechamiento en la entrada a la calle Palacio (afección de alineaciones), aun para el tráfico peatonal.
 - Incumplimiento de ornato publico: construcción inadecuada estéticamente a la Plaza de la Catedral (espacio monumental).
 - Salubridad: estado deficiente de la habitabilidad las viviendas.

- OBJETIVOS:**
- Mejorar el acceso a la calle Palacio, ensanchando la actual esquina frente a la Catedral, cediendo este espacio a viario.
 - Mejorar la fachada a la Plaza de La Catedral, adelantando la alineación en toda la altura a la existente en Planta Baja.
 - Rehabilitar o sustituir el edificio, manteniendo el número de viviendas, para mejorar sus condiciones de habitabilidad, adaptándolo a las nuevas alineaciones

PROPIEDAD

LAS CORTES 20: PROPIEDAD HORIZONTAL - Varios propietarios

LAS CORTES 15:

ACIN CANFRANC, Francisco y otro. - No vive aquí.

ARIZA HOYANO, Manuel - PARIENTES (29 C)

RAMÍREZ ORTIZ, Felipe - PARIENTES (29 D)

BENITO PERTUSA, Raúl - No vive aquí

DELGADO VALERA, José Miguel - vive aquí (39 I)

ESTOP ANDREU, Jose M⁸ - ALQUILADO (19 D)

GARCIA MÁRQUEZ, Pedro - PARIENTES (29 D)

MONCLUS USIETO, Jesus - Vive aquí (19 I)

OLIVARES ENGRA, Juan Antonio - Vive aquí (19 C)

SECORUN SEGURA, Máximo - Vive aquí (29 I)

(No aparece en Catastro Dña. Petronilla I)

LAS CORTES 20: 6 viviendas (3 habitadas).

LAS CORTES 15: locales y 8 viviendas. 4 habitadas por los propietarios, 3 por parientes, 2 alquiladas y 1 vacía.

SUPERFICIES (m2)	ACTUAL		PROPUESTA	
TERRENO	(L.C.20) 165	- 329,49 (L.C.18)	165	- 321,99
CESIONES:			0	- 7,50
CONSTRUIDOS POR PLANTAS				
	L.C.20	L.C.18	L.C.20	L.C.18
Planta sótano	159	189	159	189
" baja	150	303	150	309
" entresuelo	-	148	-	148
" Primera	118	305	121	309
" Segunda	118	273	121	309
" Tercera	118	123	121	309
Elementos sobre cubierta	-	-	-	-
TOTAL	663	1.339,-	672	1.573,-
PATIOS:	32	32	29	9
OCUPACION EN P.B.(%)	100	91,96	100	95,97

ALTURAS (NO plantas sin contar sótanos)	ACTUALES	PROPUESTAS
	4	4

USOS:	SOTANO Y P. BAJA: LOCALES P. ALZADAS: VIVIENDAS
-------	--

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ACTUALES	PROPUESTAS
	6 - 10	6 - 10

GESTION: Aplicación del régimen de venta forzosa con inscripción en el Registro de solares por edificación inadecuada, en cuanto al edificio sito en el número 18 de la calle de las Cortes y en el nº 1 de la calle Dña. Petronila. No obstante puede darse la rehabilitación si así lo deciden los propietarios siempre que:

- Ejecuten las determinaciones de alineaciones y fachada de este Plan Especial.
- Justifiquen que las viviendas alcancen en su habitabilidad y seguridad los parámetros de este P.f.

Orden de ejecución dirigida a armonizar el tratamiento de fachada del edificio sito en el número 20 de la calle Las Cortes con el de la futura fachada colindante del edificio anterior.

PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA: 4 años

COSTE ECONOMICO:

. Demolición:	$4.017 \text{ m}^3 \times 1.332 =$	5.350.644,-
. Nueva construcción:	$189 \times 27.750 =$	5.244.750,-
	$309 \times 22.200 =$	6.859.800,-
	$1.081 \times 63.415 =$	68.551.615,-

	Suma	86.006.809,-
	10% gastos ..	8.600.681,-

	Total	94.607.490,-

AGENTES: Los propietarios actuales o, en su caso, los adquirentes. Pudiendo solicitar las ayudas económicas vigentes.

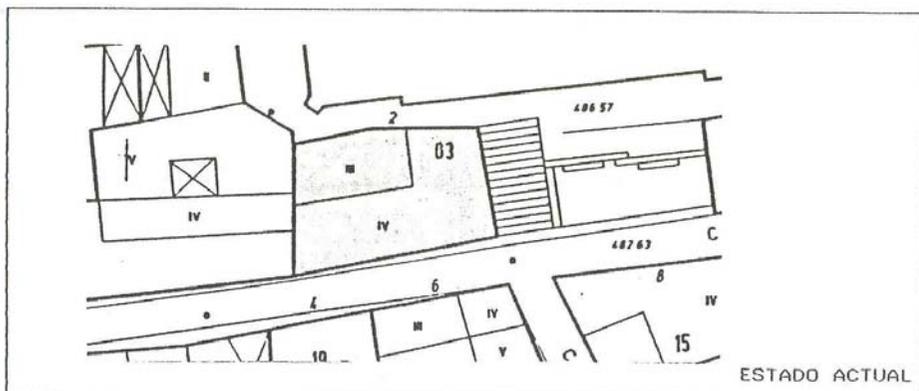
ACCION Nº 2

CALLE: PALACIO

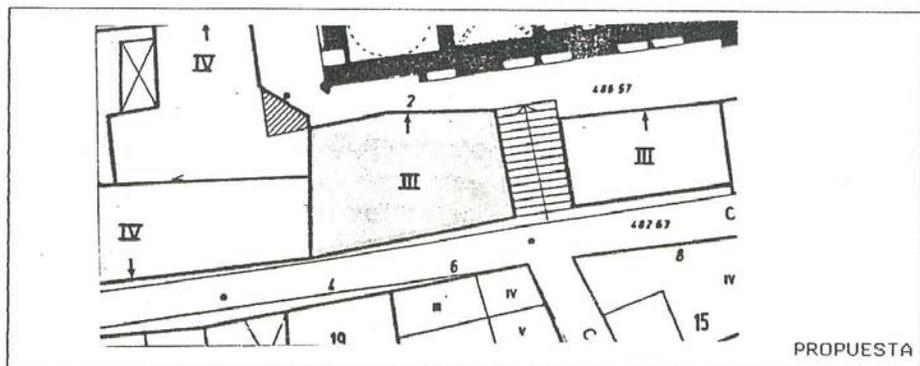
Nº 4

MANZANA 43887

PARCELA 03



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA

- PROBLEMAS:**
- . Ruina del edificio y mal estado aparente, incluyendo problemas de seguridad, salubridad y ornato público.
 - . Inadecuación de la habitabilidad de las viviendas actuales.

- OBJETIVOS:**
- . Rehabilitación del edificio, eliminando el peligro existente por ruina y mejorando las condiciones de habitabilidad del inmueble, así como su aspecto estético, en todas sus fachadas incluso la lateral.

PROPIEDAD

UN UNICO PROPIETARIO:

CUELLO BOSQUE, Tomás y Hermanos

Hay tres viviendas. Una ocupada por parientes del propietario y 2 vacías.

SUPERFICIES (m2)	ACTUAL	PROPUESTA
TERRENO	139	139
CESIONES:	-	-
CONSTRUIDOS POR PLANTAS		
Planta sótano	139	139
" baja	139	139
" entresuelo	-	-
" Primera	139	139
" Segunda	98	98
" Tercera	-	-
Elementos sobre cubierta	-	-
TOTAL	515,-	515,-
PATIOS:	-	-
OCUPACION EN P.BAJA (%)	100	100

ALTURAS (Nº plantas respecto C/Palacio)	ACTUALES III	PROPUESTAS III
--	-----------------	-------------------

USOS: SOTANO: LOCALES
BAJA Y ALZADAS: VIVIENDAS

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ACTUALES 3	PROPUESTAS 3
-----------------------------	---------------	-----------------

GESTION: Orden de ejecución dirigida a la rehabilitación integral de la edificación.

PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA: 2 años

COSTE ECONOMICO:

. Rehabilitación pesada:	$515 \times 57.075 =$	29.393.625,-
10% gastos ...		2.939.363,-

Total		32.332.988,-

AGENTES: El actual propietario y, en su caso, con carácter subsidiario el Ayuntamiento.
Podrán solicitar las ayudas económicas vigentes.

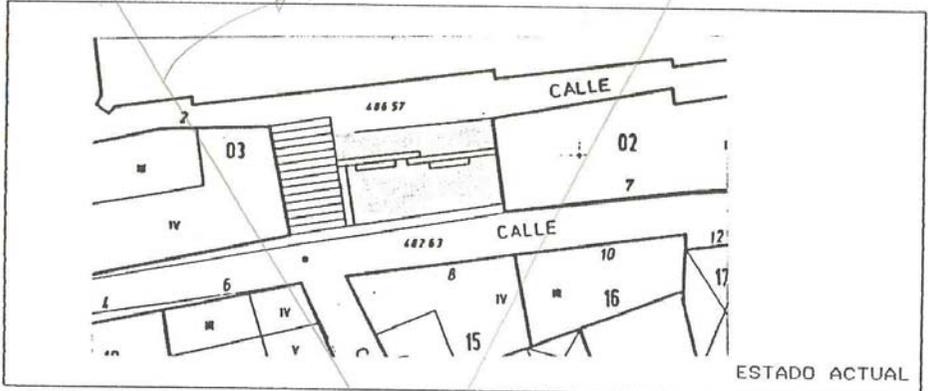
ACCION Nº 3

CALLE: PALACIO

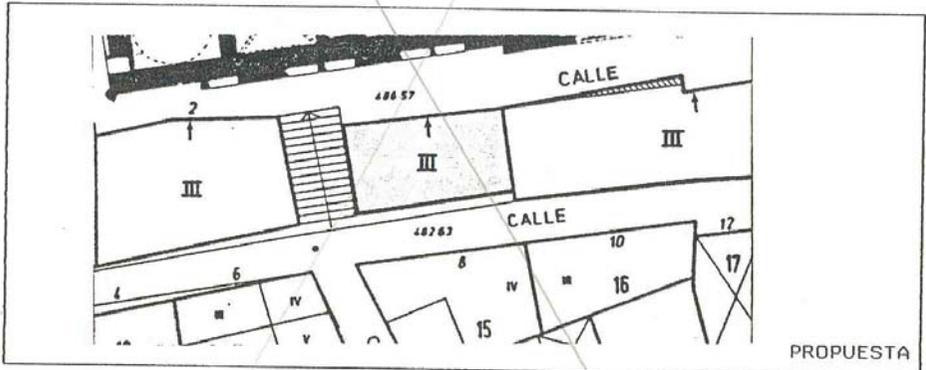
Nº

ESPACIO LIBRE PUBLICO: PLAZA

VER PLAZA Nº 2



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA

PROBLEMAS: . Ornato: tratamiento poco adecuado al entorno.
. Falta de coherencia con la estructura original que se pretende recuperar y poner en valor.

OBJETIVOS: . Eliminar un espacio libre infrutilizado y no acorde con la trama inicial, volviendo a recuperar su antiguo estado, a través de su edificación.
. Conseguir viviendas "parking" y oficina de gestión del Plan en el área, aprovechando su condición de propiedad municipal.

PROPIEDAD

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

Actualmente es espacio publico destinado a plaza.

SUPERFICIES (m2)	ACTUAL	PROPUESTA
TERRENO	90	90
CESIONES:	-	-
CONSTRUIDOS POR PLANTAS		
Planta sotano	-	90
" . baja	-	90
" entresuelo	-	90
" Primera	-	90
" Segunda	-	-
" Tercera	-	-
Elementos sobre cubierta	-	-
TOTAL	-	360,-
PATIOS:	-	-
OCUPACION EN P.BAJA (%)	-	-

ALTURAS (Nº plantas respecto C/Palacio)	ACTUALES	PROPUESTAS
	-	III

USOS: SOTANO: LOCALES (Oficina de gestión)
P. BAJA Y ALZADAS: VIVIENDAS (v. parking durante la ejecución del Plan).

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ACTUALES	PROPUESTAS
	-	3

GESTION: Directa por el Ayuntamiento.

PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA: 1 año

COSTE ECONOMICO:

. Nueva edificación:	90 m ² x 27.750 =	2.497.500,-
	270 m ² x 63.415 =	17.122.050,-

	Suma	19.619.550,-
	10% gastos ...	1.961.955,-

	Total	21.581.505,-

AGENTES: Ayuntamiento.

VER PLANOS N.º 2

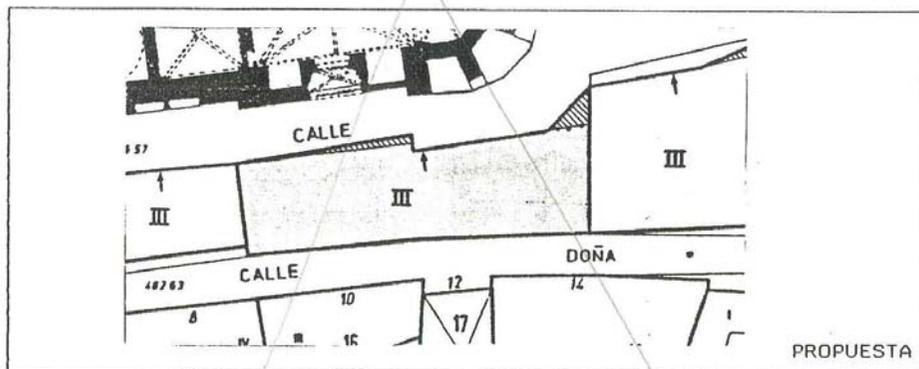
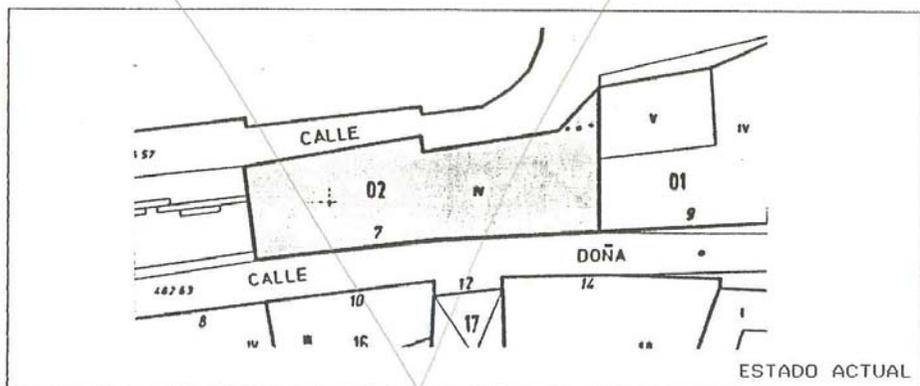
ACCION Nº 4

CALLE: DOÑA PETRONILA

Nº 7

MANZANA: 43883

PARCELA: 02



PROBLEMAS:

- Estrechamiento de las vías de tráfico peatonal.
- Construcción en mal estado (seguridad).
- Salubridad y ornato (falta de habitabilidad e inadecuación estética al entorno).

OBJETIVOS:

- Modificación de las alineaciones en calle Palacio ampliando los actuales estrechamientos.
- Sustitución de la actual edificación para cumplimiento de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, obteniendo viviendas adecuadas a las necesidades actuales, aunque se permite su rehabilitación

PROPIEDAD

ALLUE ALFARO, Vicente (BQ 5)
 BAUTISTA GIMENEZ, Arturo. PARIENTES (3Q B)
 CUELLO LAFITA, Domingo. NO VIVE AQUI (3Q)
 GIMENEZ GIMENEZ, Santos. VIVE AQUI (3Q C)
 GIMENEZ GIMENEZ, Víctor. VIVE AQUI (1Q I)
 GRACIA PARDINA, Pedro. VACIO (1Q D)
 GROS CARRERAS, Ámbrosio (BQ 3)
 GUIU JIMENEZ, M. Jesus. VACIO (2Q C)
 " " " " VIVE AQUI (2Q D)
 HERNANDEZ GIMENEZ, Emilio. VIVE AQUI (2Q I)

Locales y 8 viviendas. De éstas, en 4 viven los propietarios, en 1 parientes, 1 alquilada y 2 vacías.

SUPERFICIES (m2)	ACTUAL	PROPUESTA
TERRENO	205	192,50
CESIONES:	-	8.50
CONSTRUIDOS POR PLANTAS		
Planta sótano	-	-
" baja	205	196,50
" entresuelo	-	-
" Primera	201	196,50
" Segunda	201	196,50
" Tercera	201	196,50
Elementos sobre cubierta	-	-
	-----	-----
TOTAL	808	786,-
PATIOS:	-	-
OCUPACION EN P.BAJA (%)	100	100

ALTURAS (Nº plantas respecto C/Palacio)	ACTUALES III	PROPUESTAS III
--	-----------------	-------------------

USOS:	P. BAJA: LOCALES ALZADAS: VIVIENDAS
-------	--

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ACTUALES 8	PROPUESTAS 6
-----------------------------	---------------	-----------------

GESTION: Aplicación del régimen de venta forzosa con inscripción en el Registro de Solares por estado de ruina económica, falta de salubridad y edificación fuera de ordenación.

PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA: 6 años

COSTE ECONOMICO:

. Demolición:	2.424 × 1.332 =	3.228.768,-
. Nueva edificación:	196,50 × 27.750 =	5.452.875,-
	589,50 × 63.415 =	37.383.142,-

	Suma	46.064.785,-
	10% gastos ...	4.606.479,-

	Total	50.671.264,-

AGENTES: Los propietarios actuales o, en su caso, los futuros adquirentes.

Podrán solicitar las ayudas económicas vigentes.

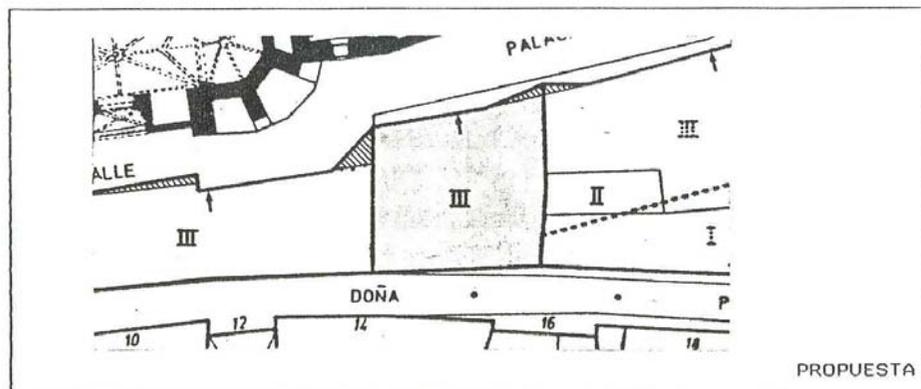
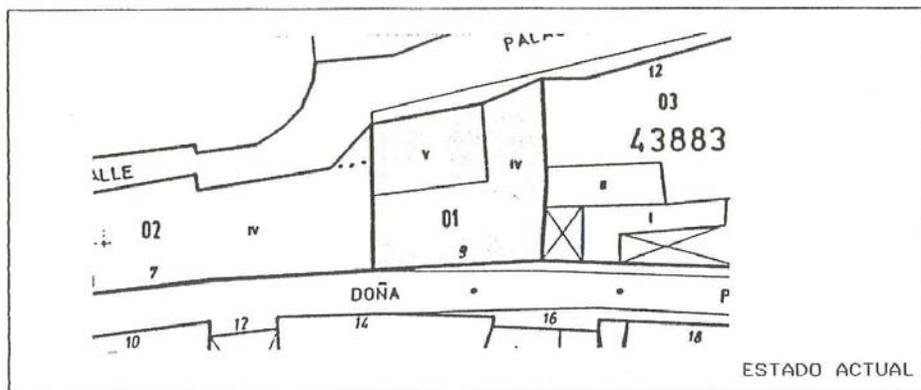
ACCION Nº 5

CALLE: DOÑA PETRONILA

Nº 9

MANZANA: 43883

PARCELA: 01



PROBLEMAS:

- . Edificio en ruina, abandonado, con problemas de seguridad, salubridad y ornato publico, y con desplazamientos en la fachada.
- . Sin uso.

OBJETIVOS:

- . Rehabilitación profunda eliminando problemas de seguridad y salubridad, rectificando alineaciones.
- . Obtención de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.
- . Mejora estética de fachadas y cubierta (ornato).

PROPIEDAD

UN UNICO PROPIETARIO:

BALAGUER SANCHEZ, Federico. No vive alli

Edificio vacio y sin uso.

SUPERFICIES (m2)	ACTUAL	PROPUESTA
TERRENO	158,21	156
CESIONES:	158,21	2,21
CONSTRUIDOS POR PLANTAS		
Planta sótano	-	-
" baja	158,21	156
" entresuelo	-	-
" Primera	158,21	156
" Segunda	158,21	156
" Tercera	158,21	156
Elementos sobre cubierta	51,-	-
	-----	-----
TOTAL	683,84	624
PATIOS:	-	-
OCUPACION EN P.BAJA (%)	100	100

ALTURAS (Nº plantas respecto C/Palacio)	ACTUALES III y IV	PROPUESTAS III
--	----------------------	-------------------

USOS: P. BAJA: LOCALES
P. ALZADAS: VIVIENDAS

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ACTUALES (No hay datos)	PROPUESTAS 6
-----------------------------	----------------------------	-----------------

GESTION: Orden de ejecución dirigida a la rehabilitación integral de la edificación.

PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA: 3 años

COSTE ECONOMICO:

Rehabilitación en ruina: $624 \times 57.075 =$	35.614.800
10% gastos	3.561.480

Total	39.176.280

AGENTES: El propietario y en su caso, con carácter subsidiario, el Ayuntamiento. Podrán solicitar las ayudas económicas vigentes.

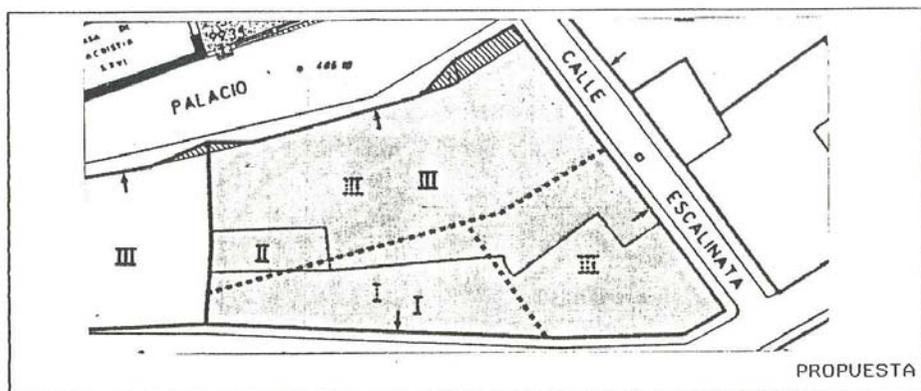
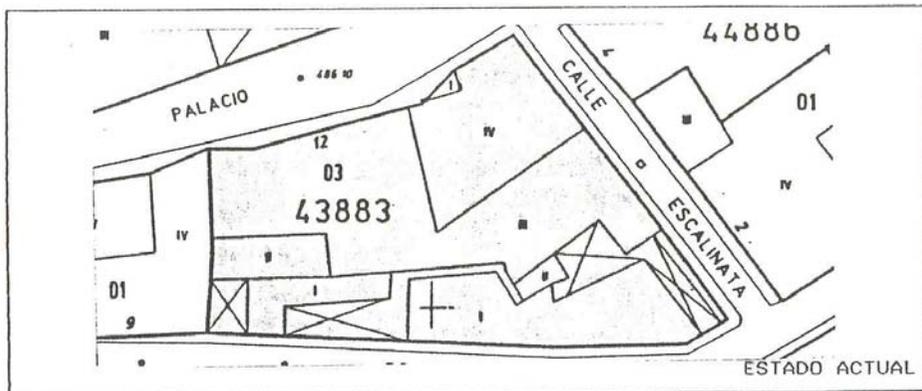
ACCION Nº 6

CALLE: PALACIO

Nº 14

MANZANA: 43883

PARCELA: 03



- PROBLEMAS:**
- . Afección de alineaciones (inadecuación de las actuales al espacio de calle Palacio frente al jardín de la Catedral).
 - . Salubridad (condiciones deficientes de habitabilidad).
 - . Ornato (aspecto exterior poco adecuado al entorno).

- OBJETIVOS:**
- . Mejora de las alineaciones en calle Palacio para revalorizar el espacio
 - . Puede aceptarse la rehabilitación a iniciativa de los particulares que mejore las condiciones de habitabilidad y el aspecto exterior, eliminando en cualquier caso los cobertizos de la parte posterior y recuperando posibles elementos interiores de valor.

PROPIEDAD

ARAZO PASCUAL, Cecilia (BQ D). Vacio
 CALVO GRACIA, Victoriano. No vive aqui
 CALVO GRACIA, Victoriano (2Q B). Vive aqui
 CARILLA GOMEZ, Ramón (1Q C). Vive aqui
 LLANAS SAHUN, Asunción (BQ A). Vacio
 MIRON OLLE, José (BQ C). Vacio
 PEREZ PERALTA, Máximo (1Q D). Vacio
 PUERTOLAS PUERTOLAS, Antonio (1Q A). Viven parientes
 RIVARES BELLOSTAS, Leonardo (BQ B). Vacio
 SANTAFE LANUZA, Antonio (2Q A). Viven parientes
 SEN CEBOLLERO, José (1Q B). Vive aqui
 USED LIESA, Luis (2Q C). No vive aqui

Hay 11 viviendas y locales. 3 están ocupadas por los propietarios, 2 por parientes, 1 alquilada y 5 vacias.

SUPERFICIES (m2)	ACTUAL	PROPUESTA
TERRENO	600,48	589,48
CESIONES:	-	11
CONSTRUIDOS POR PLANTAS		
Planta sótano	107	107
" baja	495	589,48
" antresuelo	-	-
" Primera	379	452
" Segunda	344	452
" Tercera	-	-
Elementos sobre cubierta	-	-
TOTAL	1.325	1.600,48
PATIOS:	94	0
OCUPACION EN P.BAJA (%)	82,43	100

ALTURAS (Nº plantas a cada calle)	ACTUALES I, II y III	PROPUESTAS I y III
--------------------------------------	-------------------------	-----------------------

USOS: SOTANO: LOCALES
 P. BAJA: LOCALES Y VIVIENDAS
 P. ALZADAS: VIVIENDAS

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	ACTUALES 11	PROPUESTAS 12
-----------------------------	----------------	------------------

GESTION: Orden de ejecución dirigida a la rehabilitación integral de la edificación con adaptación de alineaciones y a la mejora de la fachada de C/ Doña Petronila, eliminando los añadidos. Se admite la sustitución voluntaria de la edificación con respeto a los objetivos señalados.

Dicha sustitución se realizará con la ordenación de volúmenes del plano que acompaña a esta ficha. Se puede proponer otras alternativas mediante Estudio de Detalle.

PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA: 7 años

COSTE ECONOMICO:

Rehabilitación pesada:	1432,48 × 49.950 =	71.552.376
10% gastos	7.155.238

Total	78.707.614

AGENTES: El propietario y en su caso, con carácter subsidiario, el Ayuntamiento. Podrán solicitar las ayudas económicas vigentes.