



### 7.1.3 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y COMPOSICION

#### 1. Areas AH

La definición proyectual de los nuevos edificios responderá, en general, a unos criterios de integración en el entorno, en coherencia con las características del contexto arquitectónico, referencias históricas y valores ambientales, y con un diseño acorde siempre con las condiciones de uso específico del edificio.

Como criterio general, las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales de la edificación del casco histórico de Huesca, con veracidad constructiva, definiendo por tanto el edificio en conformidad con su entorno edificado, pero con identidad formal contemporánea.

También se autorizarán criterios proyectuales historicistas, con soluciones de inserción mimética, aplicando íntegra o mayoritariamente esquemas compositivos y soluciones constructivas repetitivas de la edificación histórica del casco de Huesca.

Sin embargo, cuando el edificio sea colindante con edificios protegidos, no se permitirá la repetición idéntica de las características de los mismos, debiendo definirse elementos armónicamente diferenciados, dentro de las soluciones predominantes en el entorno.

#### 2. Areas AR

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de la edificación histórica caracterizadora del casco de Huesca, desde criterios de diseño contemporáneos.

No se consideran deseables soluciones de reproducción exacta de composiciones y acabados históricos, si bien se autorizarán si el Proyecto posee el adecuado rigor histórico en su diseño y sus soluciones y acabados fueran de carácter tradicional.



#### 7.1.4 INDICACIONES PROYECTUALES EN LAS AREAS AH

1. En las áreas AH la composición tendrá en cuenta las características del entorno inmediato de edificios afectados por Normativa de Protección, debiendo integrarse contextualmente con los mismos.

Se justificará, mediante los alzados de estado actual de la edificación y de Proyecto, con arreglo a los planos del Plan especial (N-2) la adecuada inserción en el tramo de manzana correspondiente de la fachada propuesta, en cumplimiento de lo exigido en los Artículos 2.4.6 y 2.4.7. (Escala no inferior a 1/200).

2. En general, el diseño de la configuración exterior de los edificios se encontrará orientado por uno de los dos criterios siguientes, ambos característicos del casco histórico de Huesca:

- a) La composición ordenada y regular de la fachada, basándose predominantemente en huecos de balcones rectangulares verticales, rasgados hasta suelo de piso.

En estos casos, la ordenación de huecos de planta baja seguirá ese orden compositivo, ajustándose a los criterios que se señalan en el Art. 7.1.11

En los edificios de cuatro o más plantas, la última podrá individualizarse compositivamente, con soluciones con mayor predominio de huecos, pero siempre ajustándose al orden general de la fachada, con la referencia de esa solución tradicional de la edificación aragonesa.

- b) La definición de una configuración exterior más variada, y no ceñida a los criterios de orden y simetría, con huecos de formas y dimensiones diferenciadas, aunque con predominio de las formas rectangulares verticales, y expresando la diferenciación interior de los usos de las piezas a los que sirven.



3. Con independencia de los criterios compositivos, en lo que respecta a la disposición interior de la edificación, en su incidencia en la fachada a espacios públicos, no se autorizará la disposición de escaleras a fachada, salvo manifiesta imposibilidad. Con el mismo criterio, en la edificación residencial no se autorizará la disposición de cocinas y tendederos a fachada principal, que deberán abrirse a patios interiores o a fachada interior, salvo que la tipología parcelaria impida esa solución, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
4. En lo que se refiere a la autorización en cubierta de aperturas y claraboyas, **solanas o buhardillas**, se aplicará lo señalado en los Artículos 6.3.13; 6.3.14; 6.3.15 y 6.3.16.
5. En cuanto a los materiales de fachada, cuando se apliquen criterios de composición regular y ordenada, podrán emplearse ladrillo visto, así como revocos y enfoscados.

Cuando se adopte una composición de características más irregulares, se recomienda no utilizar acabados de ladrillo visto, sino revocos o enfoscados.



#### 7.1.5 INDICACIONES PROYECTUALES EN LAS AREAS AR.

1. Se aplicará el mismo criterio de consideración de los edificios protegidos situados en el entorno de la finca objeto de actuación, según se señala en el punto 1 del Art. 7.1.4
2. La configuración exterior se orientará por criterios de composición regular y ordenada, basándose predominantemente en huecos de balcones rectangulares verticales rasgados hasta el suelo de piso.  

Se aplicarán las restantes indicaciones contenidos en el punto 2.a) del Art. 7.1.4 relativas a composición de huecos de planta baja y de posible individualización de la solución de la última planta, en edificios de 4 y más plantas.
3. En cuanto a la disposición de la planta se aplicarán los criterios expuestos en el punto 3 del Art. citado 7.1.4
4. En estas áreas no se autorizan nuevas buhardillas, lucanas ni solanas, pudiendo autorizarse, los aprovechamientos bajo cubierta con aberturas o ventanas tipo claraboya, según lo regulado en el artículo 6.3.14.



#### 7.1.6 INDICACIONES PROYECTUALES EN EDIFICIOS SINGULARES

Su composición se encontrará orientada por los criterios de integración en el entorno histórico, a que se ha hecho referencia en los Artículos 7.1.3 y 7.1.4, dependiendo de su localización en Areas AH o AR.

En estos edificios no se recomienda, en ningún caso, su realización con soluciones miméticas, reproduciendo la arquitectura tradicional, sino la adopción de una perspectiva proyectual contemporánea, inscrita contextualmente en la configuración tipológica y en la escena arquitectónica del casco.



7.1.7 DOCUMENTACION Y FORMAS DE SUPERVISION MUNICIPAL DE LAS ACTUACIONES

1. Los proyectos incluirán la documentación escrita y gráfica exigida en los Artículos 2.4.6 y 2.4.7.
2. Se realizarán o se aportarán muestras de acabados, texturas y colores, para su supervisión por los Servicios Técnicos municipales, de acuerdo asimismo con lo señalado en la Normativa.



## 7.1.8 CARACTERÍSTICAS DE LOS HUECOS EN FACHADAS EN EDIFICIOS NO SINGULARES EN AREAS AH Y AR

1. A efectos de la regulación de las características de los huecos se distinguen:
  - a) Fachadas a espacios públicos.
  - b) Fachadas a espacios interiores de parcela o manzana, de carácter privado.
  
2. **Características de los huecos en fachadas a espacios públicos**

### 2.1 Huecos de balcones

Como se ha indicado en los Art. 7.1.4 y 7.1.5 la composición se basará predominantemente en huecos de balcones rectangulares verticales rasgados hasta cota de piso, con las siguientes características:

#### a) Dimensiones

Serán proporcionales a las dimensiones y forma de la fachada, así como a la altura libre de piso, y se adecuarán en sus proporciones a las dimensiones de los balcones existentes en edificios protegidos de su entorno inmediato.

En cualquier caso, su altura libre estará comprendida entre 2,10 metros y 2,50 metros y su anchura se proporcionará a la altura, debiendo estar comprendida entre 0,80 metros y 1,20 metros.

#### b) Distribución

En las áreas AR su distribución será preferentemente modulada y regular. La anchura de los paños de muros entre huecos será como mínimo de 1 metro y como máximo de 2,50 metros.

En las áreas AH se admiten distribuciones con esquemas compositivos no regulares



c) Voladizos

Cuando se proyecten balcones con voladizo, éste podrá sobresalir como máximo 40 cms respecto al plano de fachada y como máximo 20 cms lateralmente respecto a cada cara del hueco

El voladizo no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo de forjado del piso.

Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:

- a) Con elementos de piedra, hormigón u otros, mediante sección con molduración, cuyo espesor irá disminuyendo desde su arranque, no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 8 cms. El perfil de la molduración será de libre diseño.
- b) Mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frente de anchura no superior a 8 cms, y elementos de piso con una anchura no superior a esa medida.

2.2 Ventanas

En las Areas AR no se autoriza la composición de fachadas a espacios públicos basadas exclusivamente en ventanas, salvo aprobación específica por los Servicios Técnicos Municipales, debido a su elevada calidad de diseño.

En las Areas AH no se recomienda la utilización exclusiva de ventanas para la composición de fachadas a espacios públicos, salvo su combinación con balcones o la distribución de huecos de diferentes dimensiones.

Los huecos de ventanas tendrán preferentemente forma rectangular vertical, con antepecho a cota 0,90-1,10 m. respecto a cota de piso, o bien con su cara inferior a cota 0,40-0,60 m. respecto a cota de piso, en cuyo caso incorporará paño acristalado fijo hasta 0,90-1,10 m.



No se autorizan ventanas rectangulares apaisadas, salvo en las Areas AH, cuando sean huecos de pequeñas dimensiones (no superiores en altura a 40 cms y en longitud a 80 cms) o cuando se utilicen como elementos singulares en la composición de fachada.

Los huecos de forma circular u ovalada sólo podrán utilizarse en casos muy concretos y justificados.

3. **Características de los huecos en fachadas a espacios interiores de parcela o manzana, de carácter privado, no visibles desde espacios públicos**

Los huecos de estas fachadas serán de características acordes a las utilizadas en fachadas a espacios públicos, aunque no necesariamente idénticas.

No será exigibles el empleo predominante en huecos de balcones.

En caso de utilización de ventanas, se aplicará lo señalado en el punto anterior.



### 7.1.9 CARACTERISTICAS DE LOS MIRADORES EN EDIFICIOS NO SINGULARES

1. En las Areas AH no se recomienda la utilización de estos elementos, salvo si se emplean de modo individualizado, sin poseer un carácter predominante en la composición.

En las Areas AR, podrán utilizarse como elementos determinantes en la composición de fachada, con las condiciones que se establecen a continuación.

2. El diseño de los miradores podrá responder a alguno de estos dos criterios:

- a) Mimesis reproductiva de los miradores tradicionales, cuando se adopte un lenguaje compositivo tradicional en el conjunto de la fachada.
- b) Solución contemporánea, con formalización interpretativa de ese elemento tradicional, y diseño minimizador de elementos estructurantes y de carpintería.

3. **Disposición y número**

- a) En ningún caso el número de miradores podrá superar el número de huecos de ventanas o balcones de la fachada en la que se sitúan.
- b) En edificios residenciales corresponderán siempre a estancias, despachos, o piezas principales similares, no pudiendo disponerse a cocinas u otras dependencias funcionales secundarias. En general no corresponderán a dormitorios.

En edificios no residenciales sólo se admitirán miradores en casos muy concretos y justificados y se diseñen con soluciones formales contemporáneas, no miméticas de los miradores característicos de los edificios residenciales antiguos.

- c) En áreas AR, en general, los miradores se dispondrán en columnas verticales desde planta primera a última del edificio, si bien se admiten soluciones diferentes, como la interrupción en penúltima planta, rematando la columna con hueco de balcón, u otras disposiciones compositivas utilizadas ocasionalmente en la edificación histórica de Huesca.



d) La disposición de las columnas de miradores, conforme a los criterios indicados para la composición de fachadas, podrá adoptar esquemas diferentes:

- En el eje vertical central de fachada.
- A ambos lados de la fachada, con esquema simétrico.
- Alternando de forma regular una columna de miradores y una o varias columnas de huecos, en caso de fachadas de gran desarrollo longitudinal.
- En Areas AH, con disposición individualizada.

e) Forma y dimensiones

Los miradores se realizarán preferentemente con planta rectangular. Se admitirán, cuando la calidad del diseño lo justifique, otras formas, compuestas tanto por líneas rectas como curvas.



#### 7.1.10 PROHIBICION DE OTROS ELEMENTOS VOLADOS O ENTRANTES

En edificaciones residenciales, o de oficinas no se autorizará ningún otro cuerpo volado, respecto a alineación de fachada, excepto los señalados para balcones y miradores.

No se autorizarán tampoco entrantes.

No se autorizarán elementos volados o entrantes en edificios de otros usos singulares, siempre que el significado especial del edificio lo justifique.



#### 7.1.11 CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS EN PLANTAS BAJAS, EN AREAS AH.

Las plantas bajas se definirán, en cuanto a su fachada, en el Proyecto, debiendo realizarse las obras correspondientes, aunque los locales no fueran a utilizarse en el conjunto de las obras de edificación. Esta será condición necesaria para la obtención de la licencia de ocupación de las plantas superiores.

##### 1. Composición y dimensiones

Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores.

Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de 50 cms. a la anchura de huecos de fachada de plantas superiores.

Cuando el hueco se sitúe en el eje de una columna de miradores su anchura será inferior al menos en 50 cms. a la anchura de los mismos.

Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo de altura no superior a 90 cms. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1,5.

Se exceptúan de la aplicación de estas condiciones las puertas de garaje, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja.

##### 2. Composición conjunta de planta baja y primera

Cuando la organización interior del edificio lo justifique, y siempre que el edificio tenga una altura de cinco o más plantas, podrá efectuarse una composición unitaria de fachada de planta baja y primera, pudiendo seguir los criterios de diseño de huecos expuestos en el apartado 1, o integrando huecos de formas particulares en planta primera.



3. **Acabados de fachada**

Los tratamientos de las fachadas de las plantas bajas se contemplarán obligatoriamente en el Proyecto, debiendo terminarse totalmente en la obra de edificación.

a) **Zócalos:**

La planta baja podrá componerse con un zócalo, con una altura mínima de 80 cms. con los siguientes materiales:

- Sillería o placas de piedra de espesor superior a 5 cms.
- Hormigón visto.
- Otros materiales acordes con el acabado de fachada.
- No se permite acabado de zócalo en enfoscado o estuco.

Los acabados de paramentos de planta baja, superiores al zócalo serán idénticos en material y color a los de fachada de plantas superiores.

b) **Tratamientos unitarios de acabados de planta baja:**

Los muros de cerramiento de planta baja podrán tratarse asimismo de forma unitaria, con un acabado homogéneo hasta la imposta de forjado de piso de planta primera, admitiéndose los mismos acabados señalados para los zócalos. Se admite tratamiento unitario de acabados de plantas baja y primera, en el supuesto señalado en el apartado 2.



#### 7.1.12 CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS EN PLANTAS BAJAS, EN AREAS AR

Se regirán por las mismas condiciones del artículo 7.1.11, si bien, en la línea de una mayor libertad compositiva, podrán autorizarse soluciones arquitectónicas que, basadas en las nuevas técnicas constructivas, tiendan a reinterpretar las soluciones tradicionales.

Toda solución que, en base a lo anterior, no se atenga a las concretas condiciones del artículo anterior (7.1.11) deberá justificarse expresamente en el Proyecto y ser objeto de informe explícito del arquitecto municipal. Para poder ser autorizada, deberá quedar clara la calidad arquitectónica de la solución.

En cualquier caso, su tratamiento se contendrá necesariamente en el proyecto.



**7.1.13 CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS DE PLANTAS BAJAS  
EN EDIFICIOS SINGULARES**

Serán acordes con los criterios compositivos del edificio y con sus acabados, no imponiéndose más restricciones que las generales de acabados y materiales de fachadas, ya señalados para estos edificios.



## **CAPITULO 2. CONDICIONES DE LOS ACABADOS Y ELEMENTOS EXTERIORES EN TODOS LOS EDIFICIOS**

### **7.2.1 AMBITO DE APLICACION DE ESTAS CONDICIONES**

Las condiciones reguladas en este Capítulo se aplicarán a todas las actuaciones en edificios, particularizándose según las siguientes caracterizaciones edificatorias y tipos de intervención.

- a) Actuaciones en edificios existentes afectados por Normativa de Protección.
- b) Actuaciones de nueva planta, o de reconfiguración exterior de edificios no protegidos.
  - b.1) En Areas AH.
  - b.2) En Areas AR.
  - b.3) Edificaciones singulares.



## SECCION 1 ACABADOS Y ELEMENTOS EXTERIORES EN ACTUACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES AFECTADOS POR NORMATIVA DE PROTECCION

### 7.2.2 ACABADOS

1. Las actuaciones en edificaciones afectadas por Normativa de Protección irán dirigidas a la valoración, y, en su caso, recuperación de los acabados originarios, de acuerdo con el Grado de Protección del edificio.
2. Si se encontraran justificadas actuaciones de reconstrucción parcial o total, se reproducirán los acabados originarios, de acuerdo con la documentación de estado actual y justificación de sistemas constructivos originarios que se aportará con el Proyecto, sigiendo en cualquier caso las prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.

En todos los edificios cuyos revestimientos de paramentos verticales se encontrasen formados por revocos a base de enfoscados de cemento y pintura, se sustituirán por estucos de mortero de cal u otros acabados basados en procedimientos tradicionales.



7.2.3 ELEMENTOS EXTERIORES: CARPINTERIAS, CERRAJERIAS,  
APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTA, CANALONES Y BAJANTES

Quando se conservasen los elementos exteriores originarios se mantendrán o restaurarán. Si hubiesen sido alterados incongruentemente, o fuesen irrecuperables por su extremo deterioro, se dispondrán nuevos elementos reproduciendo las características de los originarios.

En particular, se hace mención expresa a la restitución de los elementos que han sido más frecuentemente alterados por actuaciones disconformes:

- a) Adecuación de los acabados de frentes comerciales respecto a los acabados de la fachada.
- b) Supresión de rótulos, marquesinas, toldos, anuncios y otros elementos de los frentes comerciales disconformes con las Normas del Plan en estos aspectos.
- c) Supresión de voladizos de balcones realizados por el vuelo de forjados.
- d) Las carpinterías se realizarán en el mismo material que las originarias. Si éstas hubiesen desaparecido, por sustitución incongruente, se aplicarán las condiciones del Art.7.2.7.
- e) En fachadas principales a espacios públicos, el oscurecimiento de huecos se realizará preferentemente con contraventanas o con otros procedimientos tradicionales. En caso de persianas enrollables, se evitarán las de PVC u otros materiales plásticos, cuidándose especialmente las tonalidades y colores en cuanto a su integración en el conjunto.
- f) Los materiales de cubierta sean los originarios. En caso de que hubieran sido sustituidos, se empleará la teja cerámica curva o mixta, preferentemente recuperada o, cuando menos, de tipo tradicional.
- g) Si se encontrase autorizada la ocupación bajo cubierta, se estudiará y justificará la solución más acorde con la tipología, época y características arquitectónicas originales del edificio. Se evitarán los elementos no característicos (aperturas, ventanas de faldón o claraboya, tipo "Velux", etc), que resulten visibles desde los espacios públicos.



Por contra, si se justificase su coherencia histórica y tipológica, podrían plantearse soluciones mediante buhardillas.

La justificación de la coherencia y oportunidad de estas soluciones deberá ser objeto de informe expreso por parte de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto).

h) Canalones y bajantes

Si no se conservasen los originarios, se aplicarán las condiciones señaladas en el Art. 7.2.13.

i) Chimeneas

Se situarán exactamente en proyecto, tanto en planta como en alzados y secciones verticales, justificándose su adecuación.

Se situarán cercanas a la línea de cumbrera. Su distancia mínima del plano de fachada será del 50% de la proyección del plano de cubierta, siendo como mínimo, en cualquier caso, 3 m.

Sobresaldrán respecto a la cumbrera al menos 1 m.



SECCION 2. ACABADOS Y ELEMENTOS EXTERIORES EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA, O DE RECONFIGURACION EXTERIOR DEL EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

7.2.4 CONDICIONES GENERALES DE LOS ACABADOS EN AREAS AH Y AR

1. Se autorizan los siguientes acabados en paramentos de fachadas a espacios públicos:

1.1 Ladrillo visto, en tonalidades ocres o rojizas.

En Areas AH se utilizará preferentemente el ladrillo en tonalidades ocres.

Los aparejos seguirán las pautas de las fábricas de ladrillo tradicional de la arquitectura de ladrillo aragonesa. Los sardineles sólo se utilizarán en dinteles de huecos, en conformidad con su utilización constructiva tradicional.

Se autorizan asimismo despieces y tratamientos ornamentales en interpretación o mimesis del lenguaje formal de la arquitectura de ladrillo mudejar o neomudejar.

1.2 Estucos de cal aplicados con técnicas tradicionales.

Se admitirán excepcionalmente estucos industrializados.

2. En fachadas a espacios públicos de actuaciones de **Viviendas de Protección Oficial** se autorizarán asimismo enfoscados de mortero de cemento con pintura, preferentemente al solicato.

3. En fachadas a espacios interiores de parcela o manzana, de carácter privado, se autorizan los acabados señalados en los anteriores puntos 1 y 2.

4. Se prohíben, explícitamente, los siguientes acabados en paramentos: teselas cerámicas, tipo "gresite" o similares; hormigón visto; bloques de hormigón; paneles prefabricados en cualquier



material; revestimientos ejecutados por proyección mecánica, imitando revocos; plaqueta de gres; muros cortina.

Pueden admitirse el hormigón visto o bloques de hormigón, así como perfiles metálicos vistos, en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares, siempre que quede justificada en proyecto su adecuación arquitectónica y estética. Deberá ser objeto de informe expreso por parte de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto).



## 7.2.5 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS ACABADOS EN EDIFICIOS SINGULARES

1. En fachadas o espacios públicos se autorizan todos los acabados señalados en el punto 1 del Art. anterior 7.2.4. En fachadas a espacios interiores, además de los señalados en dicho punto, se autorizan los enfoscados de mortero de cemento y pintura.

2. Se autorizan asimismo, genéricamente, los acabados de:

2.1 Piedra, en sillería o chapados.

- a) Los revestimientos de piedra serán de coloraciones ocres, preferentemente arenisca, similares a las utilizadas en la edificación histórica de Huesca.
- b) El Proyecto sometido a licencia definirá el despiece de las losas, que deberán ser rectangulares, con predominio de las dispuestas horizontalmente.

La disposición del despiece responderá a criterios de coherencia formal, en correspondencia con la composición de fachada y disposición de huecos.

Se evidenciará su carácter de recubrimiento, y por tanto se recomienda no emplear despieces que simulen elementos resistentes, como dinteles o arcos.

- c) No se autorizan las losas con acabado pulimentado, salvo en detalles concretos, debidamente justificados.

2.2 Hormigón visto. Su justificación precisará informe favorable explícito de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto).

2.3 Paneles prefabricados, con acabados exteriores en materiales acordes con el entorno histórico, debiendo contar con autorización explícita de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto).



- 2.4 La solución de fachadas con superficies total o predominantemente acristaladas sólo se justificará en casos de extrema singularidad del edificio y de interés funcional, o de gran calidad compositiva y formal, y requerirá informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto).
3. Se prohíben los materiales a que se hace referencia en el punto 4 del Art. 7.2.4. Quedan exceptuados de esta prohibición el hormigón visto, los paneles prefabricados y los paramentos acristalados, siempre que se cumplan los requisitos del anterior punto 2.



## 7.2.6 CARPINTERIA EXTERIOR DE HUECOS DE FACHADA AREAS AR.

### 1. Disposición constructiva

Las carpinterías exteriores de huecos de balcones sin voladizo o de ventanas en fachadas principales, se realizarán preferentemente remetidas respecto a plano de fachada, si bien, en determinados casos, cuando la solución resulte arquitectónicamente coherente, podrá admitirse su colocación a haces exteriores de fachada.

### 2. Materiales y acabados

Las carpinterías podrán realizarse con los siguientes materiales y acabados:

- a) En madera esmaltada.
- b) En P.V.C
- c) En perfiles metálicos lacados o esmaltados.

Se admite madera vista, cuando se trate de madera nobles y con adecuado tratamiento para su uso en espacios exteriores.

Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.

### 3. Persianas

En balcones con voladizo, con carpintería remetida, se recomienda la utilización de contraventanas exteriores, opacas o con celosía, en madera esmaltada o en chapa esmaltada.

Pueden autorizarse persianas enrollables en las mismas condiciones señaladas en el artículo 7.2.3. e).

### 4. Colores



Para la utilización de esmaltes, se admite cualquier color que armonice con el de los paramentos de fachada, excluyéndose tonos cercanos a los colores de la madera. Se recomienda no utilizar colores básicos puros.

## 7.2.7 CARPINTERIA EXTERIOR DE HUECOS DE FACHADAS EN AREAS AH

### 1. Disposición constructiva

Se realizarán remetidos respecto a plano de fachada.

### 2. Materiales y acabados

Las carpinterías podrán realizarse con los siguientes materiales y acabados:

- a) En madera esmaltada, o vista
- b) En perfiles metálicos lacados o esmaltados.

No se admite, explícitamente, el PVC.

Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.

### 3. Persianas

En balcones con voladizo, se recomienda la utilización de contraventanas exteriores, opacas o con celosía, en madera esmaltada o chapa esmaltada.

Se admitirán persianas enrollables interiores, en colores adecuados a la caracterización de la fachada del edificio protegido o a su entorno histórico inmediato, cuando se trate de nueva construcción. Se preferirán las tonalidades ocres apagadas. Quedan prohibidas las construidas en PVC y materiales plásticos en general.

### 4. Colores

Para esmaltes, se admite cualquier color que armonice con el de los paramentos de fachada, excluyéndose tonos cercanos a los colores de la madera. Se recomienda no utilizar colores básicos puros.



7.2.8 CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA DE HUECOS DE FACHADA EN EDIFICIOS SINGULARES

La carpintería tendrá libre disposición constructiva.

Los materiales autorizados y excluidos serán los señalados en el Apartado 2 del Art. 7.2.7.

Se admiten acabados en materias nobles, como bronce y cobre, así como acero inoxidable mate.

Se admiten acabados en materias nobles, como bronce y cobre, así como acero inoxidable mate.

Se prohíben el PVC y las carpinterías de aluminio ahodizado.

Los sistemas de oscurecimiento y los colores, cuando se trate de carpinterías esmaltadas o lacadas, serán libres, en consonancia con la caracterización del edificio.

Para los materiales de carrajería, se aplicará lo señalado en el Art. 7.2.9



## 7.2.9 CERRAJERÍA EN AREAS AR Y AH

1. Los huecos de balcones sin voladizo incorporarán elementos de protección frente a caídas, mediante balaustres en madera, o metálicos en tubo, perfiles o pletinas esmaltadas, o chapas metálicas caladas, o metal "deployé" o similares. Se colocarán entre caras interiores de las jambas, sin sobresalir respecto al plano de la fachada.

Se admite antepecho de vidrio con las exigibles condiciones de seguridad.

2. En los balcones con voladizo se realizarán balaustres, compuestos predominantemente por elementos metálicos verticales.
3. El diseño de los elementos de cerrajería podrá interpretar los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales, con criterios de integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicionales, o con elementos ornamentales de pletina, imitativos de soluciones decorativas históricas.



## 7.2.10 ELEMENTOS DE CORONACION DE FACHADAS: ALEROS, CORNISAS Y PETOS EN AREAS AR. Y AH, ASI COMO EN EDIFICIOS SINGULARES

Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo casos excepcionales, justificados por el diseño general de fachada. (Informe expreso de los Servicios Técnicos Municipales, suscrito por Arquitecto).

La adopción de la solución constructiva y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno, ajustándose a los siguientes criterios:

### 1. ALEROS

En las Areas AR., los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales, utilizando perfiles y elementos metálicos.

En las Areas AH podrán autorizarse aleros formados por canchillos miméticos de los aleros tradicionales. Se recomiendan a este respecto soluciones con perfiles metálicos.

En cualquier caso, se realizarán con veracidad constructiva, utilizando estos elementos con función sustentante.

En caso de que el alero se resuelva mediante volado de forjado de techo de última planta, deberá realizarse con progresiva disminución de la sección, con libre diseño de molduración. En ningún caso o tipo de solución constructiva el canto en su extremo podrá tener una anchura superior a 10 cms.

Quedan expresamente prohibidos los aleros inclinados, en su paramento, visto inferior, así como todos aquellos que tipológicamente se alejen de la solución tradicional de tablero horizontal y canchillos, formando un ángulo de 90° con la línea vertical de la fachada.

Los aleros podrán volar hasta 80 cms como máximo.



En caso de que el edificio colindante se encuentre afectado por Normativa de Protección y disponga de alero, se ajustará al vuelo del mismo.

## 2. CORNISA

Las cornisas interpretarán con criterios de diseño actual las soluciones predominantes en la edificación histórica de Huesca.

Podrán realizarse en piedra u hormigón. En este último caso su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cms. y se definirá una molduración, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 10 cms.

En las Areas AH y en casos especiales, podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración mimética de las empleadas en la edificación histórica.

## 3. ANTEPECHOS Y PETOS

En las Areas AR., en casos especiales se autoriza la coronación de las fachadas mediante antepechos o petos situados en el mismo plano vertical de fachada, pudiendo emplearse cornisas o impostas como soluciones compositivas de diferenciación de la fachada y de esos elementos de coronación. Requerirán informe explícito del arquitecto municipal en el que se reconozca la coherencia y adecuación al entorno de la solución.



7.2.11 CARACTERISTICAS DE LAS CUBIERTAS Y ELEMENTOS EN LAS MISMAS EN LAS ZONAS AH

1. **Forma de la cubierta**

La cubierta será siempre inclinada, con las pendientes señaladas en el Artículo 6.3.12

2. **Materiales**

Con carácter general, se empleará teja cerámica curva, admitiéndose asimismo teja cerámica plana o romana.

Cuando la composición y diseño general de la fachada responda a la interpretación de la edificación tradicional desde criterios formales actuales, podrán utilizarse cobre o placas metálicas lacadas.

Se prohíbe la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos continuos o compuestos por piezas.



3.

**Buhardillas**

En caso de realización de buhardillas, se aplicarán las condiciones definidas en el Artículo 6.3.16 debiendo cumplir además los siguientes requisitos formales:

- a) Se situarán verticalmente sobre las líneas de huecos de fachada.
- b) El plano frontal de la buhardilla deberá encontrarse retranqueado al menos dos metros (2 m) respecto al plano de fachada.
- c) El frente de la buhardilla tendrá una anchura entre 0,90 y 1,10 m. medida entre ejes de los cerramientos laterales. Su altura estará comprendida entre 1,30 y 1,50 m., medida en el frente de cerramiento lateral.
- d) El grosor aparente de los cerramientos laterales no será superior a 15 cms.
- e) En caso de diseño tradicional la cubierta será a tres aguas, con pendiente idéntica a la de la cubierta del edificio.
- f) Se prohíbe explícitamente volar el forjado de cubierta de la buhardilla, debiendo formarse el alero mediante vuelo directo de la teja o mediante perfiles metálicos o elementos de madera.
- g) A juicio de los Servicios Técnicos Municipales, podrán admitirse soluciones no tradicionales en la edificación de Huesca, con cubierta formada a dos aguas, o de sección frontal curva, con cerramientos laterales o de cubierta acabados en chapa esmaltada o cobre, o acristalado.

Pero en ningún caso se admitirán cerramientos laterales acristalados.



## 7.2.12 CARACTERÍSTICAS DE LAS CUBIERTAS Y ELEMENTOS EN LAS MISMAS EN LAS ZONAS AR.

### 1. Forma de la cubierta

Con carácter general, la cubierta será inclinada, con las pendientes y características señaladas en el Artículo 6.3.12.

Puede admitirse cubierta de sección curvilínea con las condiciones de altura máxima de cumbrera fijados en dicho artículo.

Excepcionalmente se admitirá cubierta plana.

Estas dos últimas soluciones requieren informe explícito del Arquitecto Municipal.

### 2. Materiales

Con carácter general, se empleará teja cerámica curva, pudiendo admitirse cerámica plana o romana.

Cuando la composición y diseño general de la fachada responda a la interpretación de la edificación tradicional desde criterios formales actuales, podrá utilizarse otros materiales, como chapas metálicas lacadas, o cobre.

Se prohíbe la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos continuos o compuestos por piezas.



### 7.2.13 CANALONES Y BAJANTES

1. Se procurará la disposición de bajantes en el interior de muro de fachada.

En caso de que sean vistas, se recomienda su disposición con el menor impacto visual posible. Para ello, se rehundirán respecto al plano de fachada, o se alojarán en una hendidura formada a ambos lados por elementos salientes respecto al plano de fachada, según solución tradicional.

En áreas AH se recomienda su realización en cobre, fundición o chapa esmaltada, si bien se admiten otros materiales acordes con el entorno histórico. Queda expresamente prohibido el PVC.

Cuando no se realicen en fundición, en planta baja será obligatoria su disposición oculta en muro.

2. En lo que respecta a los canalones, en áreas AH procurarán disponerse al extremo del alero.

En Areas AR podrán disponerse encajados en faldón de cubierta.

En áreas AR se admiten también otras soluciones, de cornisa y antepecho, alojando el canalón detrás de este elemento, con arreglo a lo previsto en el artículo 7.2.10.3.

3. En Edificios singulares no se aplicarán las limitaciones del anterior apartado, siendo de libre diseño.



### SECCION 3. PORTADAS DE LOCALES COMERCIALES, MUESTRAS Y ROTULOS

#### 7.3.1 PORTADAS Y ESCAPARATES DE LOCALES

Las fachadas de plantas bajas de los edificios se proyectarán y construirán de modo unitario con el conjunto del edificio, conforme a lo indicado en los Artículos 7.1.11 y 7.1.12.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros o machones del edificio, ni los zócalos. En caso de que la planta baja incluya un zócalo, los paramentos superiores a éste se pintarán en el mismo color que los del conjunto de la fachada del edificio, en caso de que este tenga ese acabado.

En estos paramentos de muros o machones que deben quedar vistos entre dos huecos consecutivos sólo se admitirá la colocación de rótulos, banderines y vitrinas con las características que se señalan en los Artículos siguientes.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes. No podrán sobresalir sobre el plano de fachada. Pueden, no obstante, autorizarse salientes hasta de 10 cms, siempre que éstos se sitúen a una separación, así mismo, de 10 cms. de todos los bordes del hueco. Esta franja de separación deberá tratarse con elementos acristalados o de carpintería y quedar enrasada o remetida respecto del plano de la fachada de obra.



### 7.3.2 MARQUESINAS, TOLDOS, PARASOLES Y TERRAZAS DE VERANO.

Se prohíben las marquesinas, salvo en Edificios Singulares o casos aislados en los que, por las especiales condiciones del edificio, sus usos o ubicación, quede debidamente justificada su utilización. El diseño deberá adecuarse a las características de la edificación y del entorno. Se basará en elementos ligeros cuyo frente visto no podrá superar los 10 cm. Requerirá informe expreso, razonado y justificativo del Arquitecto Municipal.

Su altura en cualquier punto será de 2,225 m. como mínimo.

Su saliente máximo será el de la acera, menos 60 cms, respetando arbolado, báculos de iluminación, señalizaciones verticales y cualquier otro elemento de urbanización o mobiliario urbano. En ningún caso su saliente superará los 2,50 m.

deberán ser voladas sin ningún tipo de apoyo vertical y todo elemento, incluso estructural, respetará la altura libre mínima de 2,25 m. antes indicada.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cms. y en ningún caso superarán los 2,50 m. Serán de lona en su color crudo natural, tostado, granate, gris claro, ocre claro, o verde oscuro.

Sólo se admitirán colocados sobre cada vano, sin exceder de su anchura.

- En establecimientos que puedan situar sus terrazas en plazas o espacios abiertos deberá ser el Ayuntamiento el que fije en cada caso la ocupación que puede hacerse de los mismos, según las circunstancias particulares que concurren, y a la vista de los informes técnicos pertinentes.

Los parasoles serán siempre en colores, blanco, crudo, tostado o granate -no pudiendo llevar publicidad-

El Ayuntamiento dictará las normas y condiciones, a que deberá ajustarse el mobiliario y resto de elementos de estas instalaciones.



### 7.3.3 CARPINTERIA EXTERIOR DE LOCALES

La carpintería exterior será idéntica a la empleada en la fachada del edificio.

### 7.3.4 ROTULOS

Se autorizan los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja:

- a) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de la fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

Esta franja o banda no podrá tener una altura superior a 40 cms.

Podrán ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

En casos particulares, podrán admitirse rótulos de neón, siempre que alcancen adecuada calidad de diseño, pero nunca sobre los muros, sino sólo en el interior de los vanos.



b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a  $2/3$  de la anchura del machón, ni una altura superior a  $1/3$  de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cms. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíbe explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio visto y otros acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutarán con los criterios señalados en el apartado anterior.

Podrá autorizarse asimismo en casos especiales los rótulos o grafismos en neón sobre muros, siempre que tengan una adecuada calidad de diseño.

### 7.3.5 BANDERINES

Se considera como tales los rótulos, anagramas o reclamos comerciales o publicitarios colocados en un plano no paralelo al de la fachada sobre la que se disponen.

Se atenderán en cuanto a materiales a las mismas condiciones que el resto de rótulos (artículo 7.3.4). Su altura no podrá ser superior a 40 cms. y su saliente, incluidos los elementos de sujeción será, como máximo el permitido para balcones y vuelos en el artículo 7.1.8-2, es decir, así mismo, 40 cms.

### 7.3.6 VITRINAS

Además de los escaparates regulados en 7.3.1, podrán autorizarse vitrinas insertas en los machones o paramentos de muro vistos, con las siguientes condiciones:



- Quedarán enrasadas o remitidas respecto al plano de fachada correspondiente al machón.

- Podrán ocupar, como máximo  $\frac{1}{2}$  de la anchura del machón y  $\frac{1}{3}$  de la altura del paño del mismo, considerada ésta desde el antepecho de los escaparates colindantes hasta el dintel de los mismos.

### 7.3.7 ILUMINACION

La iluminación de fachadas de locales comerciales y, en particular, de los rótulos, se efectuará mediante focos exteriores, colocados a una distancia máxima de 50 cms. respecto al paramento.

En ningún caso se situarán a una altura inferior a 2,50 m. respecto al plano de la acera.



## **TITULO VIII.**

### **Capítulo 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS USOS NO RESIDENCIALES**

#### **SECCION 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS**

##### **8.1.1 CONCEPTOS**

Se aplicarán en la Normativa del Plan Especial los siguientes conceptos generales para la regulación de los usos:

a) **Usos obligatorios**

Son aquellos a los que deberá destinarse un edificio o terreno, sin que se admita su sustitución por otro uso.

b) **Usos principales, dominantes o predominantes**

Se consideran como tales los mayoritarios en un edificio o conjunto urbano, que admiten el desarrollo cuantitativamente secundario de otros usos compatibles o complementarios.

c) **Usos complementarios**

Se entienden como tales los usos que deben desarrollarse necesariamente para el adecuado funcionamiento del uso principal, con independencia de su exigencia en la legislación urbanística.



d) **Usos compatibles**

Son aquellos que pueden desarrollarse conjuntamente con un uso principal, sin disturbar su adecuado funcionamiento, pero cuya implantación no es necesaria para el mismo.

e) **Usos prohibidos**

Son aquellos que se excluyen explícitamente de un edificio, conjunto urbano o área determinada.

### 8.1.2 CLASIFICACION DE LOS USOS

A efectos de la aplicación de la normativa de regulación de las actividades, se establece la siguiente clasificación de usos:

**Uso residencial predominante**

Se entiende que en un edificio predomina el uso residencial cuando se destina a vivienda al menos el 60% de su superficie construida sobre rasante.

Los edificios de 1 o 2 plantas (planta baja o planta baja + una planta) calificados en el Plan Especial con Uso Residencial Predominante, podrán cambiar su uso, destinándose al uso exclusivo de Oficinas, Comercio, Hotelero o Recreativo y Hostelería, así como a cualquier uso de Equipamiento y Servicios de la Administración. Se admite su reconversión a Uso Industrial Artesanal si cumpliera las condiciones fijadas por el P.G.O.U. para ese uso.



### **Usos de comercio.**

Comprenden las distintas actividades de compraventa de mercancías al por menor, así como las que tienen por finalidad prestar servicios personales.

### **Usos de oficinas**

Se incluyen en esta calificación las actividades terciarias cuya función principal es proporcionar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otro, comprendiendo explícitamente sedes empresariales, bancos, consultas médicas o clínicas privadas, gestorías, agencias de todo tipo, despachos profesionales, etc, de naturaleza privada.

No se encuentran comprendidas en esta calificación las actividades terciarias proporcionadas por las diversas Administraciones Públicas y sus Organismos Autónomos.

### **Usos de industria**

Los usos industriales tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

### **Usos hoteleros**

Se consideran usos hoteleros los que tienen por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, de forma retribuida, incluyéndose las actividades complementarias de ese uso principal.



### **Usos recreativos y hostelería**

Se incluyen en esta calificación las actividades de carácter recreativo y de relación social, desarrolladas en locales o edificios destinados específicamente a esta finalidad, como bares, cafeterías y restaurantes, salas de fiesta, discotecas, salas de juegos recreativos, etc.

### **Usos de garaje aparcamiento**

Comprenden los que tienen por finalidad la estancia y estacionamiento de vehículos, así como su reparación y mantenimiento.

### **Usos de equipamientos**

Se consideran usos de equipamientos los que tienen por finalidad proporcionar los servicios educativos, asistenciales, sanitarios, culturales, deportivos, y otros servicios que hagan posible el adecuado desarrollo individual y social de los ciudadanos.

### **Servicios de las administraciones públicas**

Comprenden las diversas actividades de gestión de las Administraciones Públicas y de sus Organismos Autónomos, incluyendo las actividades desarrolladas por las administraciones que tiene por fin el proporcionar servicios de información o atención a los ciudadanos.

Se incluyen, por ejemplo, la sede del Ayuntamiento y oficinas municipales, delegaciones y oficinas de la Administración Central, de las Consejerías y organismos de la Diputación General de Aragón, Organismos Autónomos del Estado, etc.



### **Espacios libres públicos colectivos.**

Esta calificación incluye los espacios libres, destinados a la estancia, paseo y esparcimiento, separados de las vías de circulación de vehículos o con circulación restringida de los mismos, como plazas, jardines y paseos. Pertenecen al dominio público.

### **Espacios libres privados**

Esta calificación incluye los espacios libres privados, de carácter estancial.

Se prohíbe explícitamente su ocupación por cualquier edificación, salvo elementos como pérgolas, u otros elementos livianos para uso estancial.

El Plan Especial determina, en ciertos casos, su carácter pavimentado o ajardinado, así como sus elementos de cerramiento al exterior, mediante verjas o tapias.

Pertenecen al dominio privado, si bien el planeamiento puede imponer la necesidad de su uso colectivo a nivel de calle.



### 8.1.3 CODIGOS Y PLANO DE CALIFICACION DE USOS DE LOS EDIFICIOS

Con el fin de reflejar los usos autorizados en los edificios en los correspondientes Planos de Ordenación y de codificar la subdivisión de los usos en sus distintas categorías, se establecen las siguientes claves genéricas de los usos:

#### Usos residenciales

RP: Uso Residencial Predominante

#### Actividades Industriales

I: Industria

#### Usos Terciarios

C: Comercio

O: Oficina

H: Uso hotelero

J: Recreativos - Salas de reunión - Espectáculos - Hostelería

G: Garaje - Aparcamiento



### **Equipamientos**

- EE: Educativo
- EC: Cultural
- EO: Recreativo-cultural
- ES: Sanitario
- EA: Socio-asistencial.
- ED: Deportivo
- ER: Religioso
- EP: Socio-político
- EX: Indefinido
- SA: Servicios de la Administración

### **Espacios libres**

- ELC: Espacios libres públicos colectivos
- ELP: Espacios libres privados



## SECCION 2. CONDICIONES DE LOS USOS NO RESIDENCIALES

### 8.1.4 CONDICIONES DE LOS USOS NO RESIDENCIALES

Los usos no residenciales cumplirán las condiciones fijadas en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, con las siguientes precisiones particulares:

8.1.4.1 El uso comercial sólo se admitirá en plantas bajas o sótanos, cuando se trate de edificios destinados mayoritariamente a otros usos. Se excluyen de esta limitación los edificios exclusivos destinados a mercados y los edificios existentes con tipologías originarias destinadas a usos comerciales.

8.1.4.2 Condiciones del uso industrial artesanal.

Sólo se permitirá en planta baja, o en baja y primera cuando se trate de edificios de dos plantas.

Cumplirá las condiciones establecidas para usos de artesanía en el P.G.O.U., así como las disposiciones de la normativa sobre la actividad que resulten de aplicación.



#### 8.1.4.3 Condiciones de uso de garaje-aparcamiento

1. En edificios protegidos, en los que se realizase garaje, el hueco de acceso se ajustará a la composición del edificio.
2. En cualquier caso, en edificios de nueva construcción o reestructuración total se autoriza ocupar el 100% de la parcela en sótano, o varios sótanos, destinadas a garaje aparcamiento.

En caso de que la superficie de planta de parcela se califique como Espacio libre ajardinado, el sistema estructural preverá ese uso.

3. En edificios de nueva construcción se exigirán garajes-aparcamiento bajo rasante, siempre que la parcela tenga una dimensión mínima de 200 m<sup>2</sup> y la vía de tráfico al menos una anchura de 5 m. entre alineaciones.
4. En Areas de Reestructuración Urbana que afecten una superficie de al menos 200 m<sup>2</sup>, se aplicará la exigencia anterior.
5. Dimensiones de las plazas  
Se aplicarán las condiciones del P.G.O.U.
6. Rampas de acceso

Cuando se justifique la racionalidad de la solución para una mayor aprovechamiento del garaje, se admitirá que el tramo de 5 m. entre el final de la rampa y la salida al exterior, previsto en el P.G.O.U. tenga hasta un 8% de pendiente.

#### 8.1.5 CONDICIONES DE REPERCUSION AMBIENTAL

Se aplicarán las normas sobre actividades compatibles relativas a emisión de humos y gases, transmisión de ruido y vibraciones, según se regulan en las Ordenanzas del P.G.O.U. y de Medio Ambiente.



## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA**

### **SECCION 1ª. CONCEPTOS GENERALES.**

#### **8.2.1 APLICACION DE CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN TIPOS DE ACTUACION**

Se establecen dos modalidades de regulación:

- a) Condiciones de las viviendas en edificios de nueva construcción, o en edificios existentes que sean objeto de actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total.
- b) Condiciones de las viviendas en edificios existentes, que sean objeto de actuaciones de rehabilitación, o de reestructuración parcial.

### **SECCION 2ª. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES.**

#### **8.2.2 CONDICIONES TECNICAS Y DE DISEÑO PARTICULARES**

En cualquier caso, las viviendas deberán cumplir las condiciones técnicas que les sean de aplicación.

En particular, las Viviendas de Protección Oficial deberán sujetarse a las Normas de Diseño y Calidad y normativa técnica específica en ese régimen de promoción.

Asimismo, las viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación en los marcos de financiación previstos por la Normativa estatal o de la Diputación General de Aragón cumplirán los requisitos establecidos en esas disposiciones.



### **SECCION 3ª. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCION O EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION INTERIOR MAYORITARIA O TOTAL.**

#### **8.2.3 PROGRAMA MINIMO.**

Las condiciones en cuanto a tipo, número y superficie de piezas, así como, en general, al programa mínimo de vivienda serán las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana. Podrán admitirse programas diferentes de los resultantes de la citada normativa, basados en su posible utilización por unidades familiares con estructura diferente de la tradicional y/o adaptadas a personas solas, jóvenes, tercera edad, etc... que resulten asimilables al uso de vivienda, según las disposiciones al respecto del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Aragón.

#### **8.2.4 ILUMINACION Y VENTILACION**

- 1.- Todas las viviendas serán exteriores, cumpliéndose esta condición cuando la estancia tenga huecos a Espacio Libre Público existentes o de nueva creación (ELC) o Espacios Libres Privados (ELP). En el caso de estos últimos, para poder cumplirse la condición de vivienda exterior, el ELP tendrá, como mínimo, una superficie de 80 m<sup>2</sup> y en el mismo deberá poder inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro mínimos.
- 2.- Todas las piezas habitables tendrán huecos al exterior, o mirador o a galería con cerramientos acristalados practicables no inferiores al 50% de su superficie de fachada.

Se exceptúan de este requisito las despensas, aseos, vestíbulos y otras piezas no habituales de menos de 6 m<sup>2</sup>.

- 3.- Los cuartos de baño, cocinas y despensas estarán dotados de conductos de ventilación activada.
- 4.- No se permitirán viviendas en sótano o semisótano.
- 5.- Sin perjuicio de lo anterior, se cumplirán las condiciones de luces rectas y ventilación e iluminación mínimas del P.G.O.U.



#### SECCION 4ª. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REHABILITACION O DE REESTRUCTURACION PARCIAL.

##### 8.2.5 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas en edificios existentes que sean objeto de actuaciones generales de rehabilitación o de reestructuración parcial, o las viviendas en que se ejecuten obras particulares de rehabilitación, deberán alcanzar las condiciones del Nivel de Adecuación de Habitabilidad que se definen en la presente Sección.

##### 8.2.6 CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA

Se entenderá, que una vivienda posee un nivel de Adecuación de Habitabilidad cuando sitúe en un edificio que cuente con un nivel de Adecuación Estructural y Funcional, según se define en el Real Decreto 1932/91 del 20 de diciembre y en el Art. 8.2.7 de esta Normativa, y presente las siguientes condiciones generales:

###### 1. Superficie mínima habitable y programa mínimo

Se ajustarán a las disposiciones al respecto establecidas en el P.G.O.U.

Podrán admitirse programas diferentes de los resultantes de la citada normativa, basados en su posible utilización por unidades familiares con estructura diferente de la tradicional y/o adaptadas a personas solas, jóvenes, tercera edad, etc... que resulten asimilables al uso de vivienda según las disposiciones al respecto del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Aragón.

###### 2. Distribución interior

1. La distribución interior asegurará las necesarias condiciones de intimidad de los espacios de uso privado y la adecuación de los espacios de uso común a la vida familiar y social, así como la funcionalidad general en el uso de la vivienda.



2. Asimismo, la distribución interior se ajustará a criterios de higiene , garantizando, en particular, que las cocinas independientes no sirva de paso directo a los aseos, salvo cuando existiera previamente un cuarto de aseo con servicios completos en comunicación con la cocina y no fuera posible la realización de acceso independiente.
3. Deberá cumplirse las condiciones de distribución y otras condiciones fijadas en la Sección 3 para las viviendas de nueva construcción, salvo que resultase manifiestamente incompatibles con la tipología de la vivienda.

3. **Ventilación, iluminación natural y aireación de los espacios de vivienda**

Todas las viviendas deberá presentar, al menos, las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables, exceptuando los aseos, deberán disponer de aberturas acristaladas practicables al exterior, o abertura a una pieza como galería, corredor u otra pieza habitable que cumpla con aquella condición al disponer de huecos al exterior.

La superficie suma de las aberturas al exterior de todas las piezas de la vivienda no será inferior al 10% de la superficie útil total de la misma.

- b) Se garantizará la renovación del aire mediante un sistema de ventilación activada, situado en la cocina y el aseo.



4. **Funcionalidad de las instalaciones y conductos**

1. La instalación eléctrica de la vivienda, para alumbrado y usos domésticos, se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.
2. La instalación de suministro de agua potable de la vivienda se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigido por la normativa vigente.
3. Asimismo, se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones privativas de que dispusiese la vivienda.

5. **Aislamiento térmico y frente a la humedad**

1. En viviendas situadas en edificios de viviendas plurifamiliares que den a muros medianeros en contacto con el exterior o que posean espacios habitables bajo cubierta, se garantizará que dichos elementos cumplan el artículo 5 de la Norma Básica de Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios.
2. Se obtendrá, por medios técnicos normales, la estanqueidad de las redes de agua de la vivienda, así como la consecución de adecuadas condiciones de aislamiento frente a la humedad en elementos privativos de la vivienda.



6. **Disposición de servicios higiénicos completos y de las instalaciones de cocina y tendedero**

1. Toda vivienda deberá disponer de un espacio de aseo cerrado y estanco, conteniendo al menos, un lavabo, inodoro y media bañera. La evacuación de aguas sucias se asegurará por una desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo. Sus paramentos verticales deberán encontrarse alicatados o revestidos de otro material impermeable hasta una altura mínima de 1,40 m. y los afectados por la ducha hasta 2,00 m.
2. Asimismo, toda vivienda deberá disponer de una instalación de cocina y fregadero: cuando la cocina sea independiente, sus paramentos verticales deberán encontrarse alicatados o revestidos por otro material impermeable hasta una altura mínima de 1,40 m. Si se encontrase integrada con la estancia, se exigirán estas condiciones en el paramento en el que se sitúe la instalación de cocina y fregadero.
3. Será necesario un espacio para el tendido de ropa, protegido de vistas al exterior

7. **Acabados**

Los acabados privativos de la vivienda, como pavimentos, paramentos verticales y horizontales, puertas de paso y carpintería interior, etc, presentarán un buen estado de conservación



## 8.2.7 CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.

### Condiciones generales

Se entenderá que un edificio posee un nivel de Adecuación Estructural y Funcional, cuando presente las siguientes condiciones generales:

#### 1. Seguridad estructural y constructiva

La seguridad estructural y constructiva se garantizará mediante el mantenimiento o la recuperación, como mínimo, de las características de funcionamiento y resistencia originales de los elementos estructurales y constructivos generales del edificio, así como mediante la adecuación de esos elementos a las nuevas condiciones que pudieran producirse por efecto de otras obras de rehabilitación. De igual forma, se garantizará la compatibilidad entre los sistemas estructurales y constructivos existentes y los nuevos que pudieran introducirse.

#### 2. Adecuación de las condiciones de accesibilidad

Se garantizará la adecuada accesibilidad de personas y bienes desde el espacio público exterior hasta las viviendas y diferentes compartimentos de los edificios mediante el buen estado de conservación y uso de las redes de acceso existentes.

Se tendrán en cuenta las normas sobre accesibilidad de minusválidos que resulten de aplicación cuando su aplicación resulte compatible con el tipo de actuación de que se trate.

#### 3. Funcionalidad de las instalaciones y conductos

1. La instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.



2. La instalación de suministro de agua potable se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigido por la normativa vigente.
3. Se garantizará el adecuado funcionamiento de la red de saneamiento existente vertical y horizontal.

En caso de que para la consecución de esta exigencia fuera necesaria la sustitución o nueva realización total o parcial de la red, se garantizará el cumplimiento de la normativa específica vigente en los elementos afectados.

4. Asimismo, se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones generales de que dispusiese el edificio.
5. El edificio no presentará antenas de televisión individuales en fachadas ni en cubiertas, disponiendo, en su caso, de una antena colectiva y su red de conexiones en cada vivienda, de acuerdo con la Ley de 23 de junio de 1968, sobre este tipo de instalaciones.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para alguna instalación de este tipo cuando la misma pueda afectar negativamente la estética de la escena urbana.

#### 4. **Estanqueidad y aislamiento frente a la lluvia y la humedad**

1. Se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y nieve, así como la resistencia a la presión y succión del viento. Asimismo, se garantizará la impermeabilidad de los paramentos exteriores.
2. Se obtendrán, a través de medios técnicos normales, la estanqueidad de las redes de agua, la adecuada ventilación de las viviendas, la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor y agua y las humedades de origen externo, y la impermeabilidad de las soleras de plantas en contacto con el suelo.



#### 5. Medios de seguridad frente a accidentes y siniestros

El edificio contará con unas adecuadas condiciones de seguridad frente a posibles accidentes y siniestros, y será exigible al menos:

- a) En edificios de vivienda plurifamiliar, la existencia de un extintor manual normalizada por cada cinco plantas y al menos uno en el portal por caja de escalera.
- b) En edificios de vivienda plurifamiliar, la protección de antena colectiva, si ésta existiera, así como de los cuadros y tomas de corriente de espacios comunes.
- c) La ventilación específica de cuartos de calderas, conducciones y almacenamiento colectivo de combustible, en caso de existencia de estas instalaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, serán de aplicación las Normas Básicas y Ordenanzas Municipales en materia de Protección contra Incendios.

#### 6. Acabados generales

Los acabados generales y elementos arquitectónicos o decorativos tanto exteriores como interiores, presentarán un buen estado de conservación.

#### 8.2.8 APLICACION DE LA NORMATIVA DE AMBITO ESTATAL Y AUTONOMICA SOBRE LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL Y URBANO

A efectos de aplicación de la normativa de ayudas a la rehabilitación de viviendas regulada por la Normativa de la Comunidad Autónoma y por el Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre, de 4 de diciembre en el epígrafe a) y b) de su artículo 7º, se considerará que un edificio alcanza el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional y que una vivienda posee el Nivel de Adecuación de Habitabilidad cuando se cumplen las condiciones establecidas en los artículos 3.2 y 3.3 de esta Sección.



### **CAPÍTULO 3. CALIFICACION DE USO DE LA EDIFICACION**

#### **SECCION 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA OBLIGATORIEDAD CAMBIOS Y COMPATIBILIDAD DE USOS**

##### **8.3.1 PLANO PARA LA CALIFICACION DE USOS**

La calificación de usos de la edificación se efectúa en el Plano NG-4 (1:1000)

##### **8.3.2 USOS OBLIGATORIOS, COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS**

1. La calificación de uso de cada edificio, efectuada en el Plano, indica la actividad exclusiva o predominante a la que deberá destinarse el mismo, de acuerdo con la ordenación del Plan Especial.
2. En cualquier calificación de uso se admitirán otros usos complementarios del mismo, de acuerdo con el concepto señalado en el Artículo 1.1 de este Título, debiendo justificarse su necesidad para el adecuado funcionamiento del uso principal.
3. Salvo en los edificios con calificación de Servicios de la Administración (SA), se admitirán otros usos compatibles con el uso asignado, con las condiciones que para cada tipo de uso se establecen en este Capítulo.



### 8.3.3 POSIBILIDADES DE CAMBIO DE USO

1. No obstante lo dispuesto en el epígrafe 1. del Artículo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar el cambio de uso de los edificios, con las modalidades, requisitos y procedimientos que se expresan en el presente Capítulo.
2. El nuevo uso podrá ser predominante o exclusivo, dependiendo de las condiciones particulares de su actividad.

En caso de poseer un carácter predominante se admitirán los usos compatibles con el mismo que se definen en la Sección 2.



#### 8.3.4 USOS COMPATIBLES EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE

Los edificios calificados con uso Residencial Predominante deberán destinar a vivienda al menos la proporción de superficie que se señala en el Artículo 8.1.2.

El resto de la superficie podrá destinarse a los siguientes usos compatibles con la vivienda, con las condiciones que se señalan en cada caso, y cumpliendo los requisitos que les sean de aplicación.

a) **Usos comerciales compatibles**

Se autorizan en planta baja primer sótano y primera.

b) **Usos de oficinas compatibles**

Se autorizan en todas las plantas, salvo si se tratase de consultas privadas de servicios médicos, psicológicos, etc, que sólo podrán instalarse en plantas bajas o primera.

c) **Usos de industria compatibles (artesanía).**

Se autorizan en planta baja.

d) **Usos de recreativos y de hostelería compatibles**

Se autorizan ocupando planta completa, no pudiendo encontrarse bajo la misma plantas de vivienda.

Se ajustarán a las disposiciones específicas aplicables. entre las que se cuenta la Normativa específica establecida por el Ayuntamiento para este tipo de usos.



f) **Usos de equipamientos compatibles**

Sólo serán compatibles con el uso residencial predominante los siguientes usos específicos de equipamiento, siempre que se sitúen en planta baja (o primera, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas):

1. Academias y actividades de enseñanza no reglada.
2. Equipamientos culturales.
3. Locales de servicios socio-asistenciales.
4. Equipamientos religiosos
5. Locales de actividad socio-políticas

g) **Servicios de la Administración Pública compatibles**

Se autorizan en planta baja completa, o en planta primera completa cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

8.3.5.- DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTOS.

Se cumplirá con lo dispuesto al efecto en el P.G.O.U. y, en concreto, en la "ORDENANZA 13.- APARCAMIENTOS EN RELACION CON LA EDIFICACION", o normativa que pueda sustituirle en un futuro, en cuanto resulte de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial.



## SECCION 2. REGULACION DE LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS

### 8.3.6 REGULACION DE CAMBIOS DE USO EN LOS EDIFICIOS DE CALIFICACION DE USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE (RP) DE TRES O MAS PLANTAS

En los edificios con calificación de uso Residencial Predominante (RP) podrá admitirse la sustitución de ese uso por cualquiera de los siguientes:

- a) Equipamientos: (EE) Educativos; (EC) Cultural; (ES) Sanitario; (EA) Socio-asistencial; (EP) Socio-político.
- b) Servicios de la Administración (SA)
- c) Hotelero (H)

### 8.3.7 REGULACION DE CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION RESIDENCIAL PREDOMINANTE (RP) DE UNA O DOS PLANTAS

1. En los edificios con calificación de uso Residencial Predominante de una o dos plantas se admitirá la sustitución de ese uso por cualquiera de los siguientes, ocupando íntegramente el edificio:

- a) Equipamientos: (EE) Educativos; (EC) Cultural; (ES) Sanitario; (EA) Socio-asistencial; (EP) Socio-político.
- b) Oficinas.(O)
- c) Servicios de la Administración (SA)
- d) Hotelero (H)
- d) Uso Recreativo y de Hostelería (J). Se cumplirá en cualquier caso la Normativa específica respecto a control de emisión acústica.
- e) Comercio (M)



**8.3.8 REGULACION DEL CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO DE HOSTELERIA**

Los edificios con calificación de usos hoteleros (H), se admitirá su sustitución por usos residenciales, de carácter predominante o exclusivo (RP o RE).

**8.3.9 REGULARIZACION DE CAMBIO DE ACTIVIDAD DOTACIONAL ESPECIFICA, EN EDIFICIOS CON CALIFICACION DE EQUIPAMIENTOS**

1. El Ayuntamiento podrá autorizar el cambio de un uso de equipamiento específico a otro, siempre que se trate de un equipamiento al servicio del sector o del conjunto de la ciudad cuya utilidad pública o interés social resulten manifiestos.



### 8.3.10 REQUISITOS ARQUITECTONICOS Y FORMALES DE LAS ACTUACIONES EN LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS

1. En los edificios afectados por Normativa de Protección, la autorización del cambio de uso en cualquiera de los casos regulados en el presente Capítulo se subordinar al cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) Se justificará plenamente la coherencia y adaptación del uso previsto respecto a la conformación arquitectónica originaria del edificio.
  - b) Las actuaciones necesarias para la reconversión del uso del edificio se ajustarán a las autorizadas para su Grado de Protección específico.
  - c) Se ejecutarán íntegramente las obras necesarias para su adecuación arquitectónica y valoración de los elementos de interés histórico.
  
2. Si se tratase de un edificio no protegido, las actuaciones de adaptación al nuevo uso deberán conllevar necesariamente la recomposición, transformación o adecuación de las fachadas y elementos exteriores, en conformidad con las Condiciones Compositiva y Formales del Plan Especial.



## **TITULO IX**      **PROTECCION ARQUEOLOGICA**

### **CAPITULO 1.    CLASIFICACION DE LAS AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO Y SISTEMAS DE PROTECCION PARTICULARES DE CADA TIPO DE AREA**

Se han clasificado en los grupos siguientes, que responden a la denominación genérica de zonas de Protección Arqueológica, con los sistemas de Protección que se especifican en cada tipo de Area.

#### **9.1.1        ZONA A**

##### **Características**

Corresponde a aquellas áreas de probada existencia de restos arqueológicos, que se hallan en superficie o documentados en el subsuelo. Se trata de enclaves de relevante valor arqueológico que requieren la conservación de sus restos.

##### **Observaciones**

- No se permitirán obras u otros usos incompatibles con la conservación de los restos.
- Cualquier intervención estará condicionada a la conservación de los restos, en función del interés de los mismos.



### Prescripciones Arqueológicas Generales

- Cualquier tipo de proyecto de intervención en estas zona (restauraciones, obras de Interés Público, etc) debe ir precedido de un Estudio Inicial de Impacto sobre el Area Arqueológica.
- En caso de pequeñas remociones superficiales, hasta 50 cm de profundidad, (cambios de pavimento en vías públicas o interior de edificios, zanjas para instalaciones, ajardinamientos, mobiliario urbano, etc) deben efectuarse bajo control arqueológico.
- Tras la excavación se evaluarán los restos aparecidos, y en función de su interés se determinará la viabilidad del proyecto en favor de los restos arqueológicos. En casos excepcionales (obras de Interés Público) si los restos así lo permiten, se podrá considerar por causa mayor el traslado de los restos a otro emplazamiento adecuado a su conservación.



## 9.1.2 ZONA B

### Características

Corresponden a amplias áreas donde se ha constatado en diferentes puntos la existencia de restos arqueológicos, generalmente de gran interés y en buen estado de conservación, que necesitan ser verificados y valorados arqueológicamente.

### Observación

Puede efectuarse cualquier tipo de obra, tras la aplicación de las Prescripciones arqueológicas indicadas y la evaluación de los resultados.

### Prescripción Arqueológica General

- En todas las actuaciones que afecten al subsuelo se realizarán previamente excavaciones arqueológicas suficientes, en las zonas afectadas, para documentar el contenido arqueológico.
- En caso de pequeñas remociones (hasta 50 cm de profundidad incluido el interior de los edificios de interés arqueológico) se efectuaran bajo control arqueológico.
- En caso de proyectos de restauración o modificación de edificios reseñados de interés arqueológico que afecten al subsuelo deberá diseñarse con asesoramiento arqueológico.
- En caso de aparecer restos arqueológicos inmuebles, deberá evaluarse su interés y en su caso podrá considerarse como zona A.



### 9.1.3 ZONA C

#### Características

Corresponde a aquellas áreas donde existen posibilidades de aparición de restos arqueológicos, aunque se dispone de pocos datos a cerca de sus características y posible grado de conservación.

#### Observación

Puede efectuarse cualquier tipo de obra, tras la aplicación de las Prescripciones arqueológicas indicadas y la evaluación de los resultados.

#### Prescripciones arqueológicas Generales

- En caso de obras que afecten al subsuelo se efectuarán prospecciones previas del terreno.
- En caso de detectar la existencia de restos se clasificará convenientemente como Zona A,B,C o D, aplicando las Prescripciones correspondientes.



#### 9.1.4 ZONAS ARQUEOLOGICAMENTE NULAS

##### Características

Se trata de aquellas áreas donde existe la comprobación fehaciente de inexistencia de restos arqueológicos. Corresponden a áreas ya excavadas que han sido posteriormente vaciadas y no guardan contenido arqueológico.

##### Observaciones

Pueden efectuarse cualquier tipo de obras

##### Prescripciones arqueológicas generales

No están sujetas a ninguna prescripción.



## **CAPITULO 2. PRESCRIPCIONES ARQUEOLOGICAS GENERALES PARA TODO EL AMBITO DEL PLAN**

Serán de aplicación general en el ámbito del Plan las prescripciones siguientes:

- Previamente a la demolición de un inmueble si se considera oportuno, podrá efectuarse inspección arqueológica en aquellos de antigüedad superior a 100 años, o si se prevé puedan albergar otros restos arqueológicos integrados en la estructura del edificio, en alzado o dependencias subterráneas.
- En cualquier tipo de obra en curso que afecte el subsuelo se podrán efectuar inspecciones arqueológicas durante todo el proceso si así se cree conveniente.
- En caso de aparecer restos arqueológicos en el transcurso de cualquier obra deberá ser puesto en conocimiento de la administración, en aplicación del artículo 4.4.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, que indica la obligatoriedad de comunicación inmediata de los hallazgos casuales.

Esta circunstancia sería conveniente explicitarla en todas las licencias y permisos de obras



**ANEXO AL TITULO IX.**  
**CARACTERIZACION DE LAS ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA**

Se adjunta este Anexo, procedente del Estudio Arqueológico realizado en el marco del P.G.O.U. en fase de tramitación <sup>1</sup>

En el caso de la ciudad de Huesca se cuenta con abundante información arqueológica consecuencia de las 41 excavaciones y actuaciones arqueológicas realizadas, la detección de 34 áreas con restos arqueológicos viables y 26 enclaves o edificios de interés arqueológico, junto con 40 noticias sobre hallazgos arqueológicos casuales desde el S. XVII a nuestros días. Además la abundante bibliografía sobre fuentes históricas ha permitido censar alrededor de 200 enclaves o áreas históricas con incidencia arqueológica.

El grado más elevado de conocimiento arqueológico se centra en el Casco Antiguo, área donde se han desarrollado la mayoría de las excavaciones, y en menor medida en el resto del área urbana donde, al no existir hasta ahora obligatoriedad, se han realizado menos actuaciones, que a pesar de su escasez y junto con noticias recibidas de áreas no controladas han demostrado la extensión del área urbana en sus diferentes usos, ya desde época ibero-romana, fuera del recinto amurallado medieval.

Teniendo como prioritarios los datos de la fuentes arqueológicas y como ecudarios los entregados por las fuentes históricas, es posible prever una amplia dispersión de los restos arqueológicos en el área urbana, con mayor o menor intensidad, que se han plasmado en la delimitación de áreas de Interés Arqueológico en función de la existencia de restos o su grado de posibilidad.

El ámbito de cada una de las áreas se hallan detalladamente definido en el Plano General y Parcelario de la ciudad.

---

<sup>1</sup> La autora de este Estudio es la Arqueóloga Doña Nieves Juste.  
Las referencias a los Tomos y Páginas corresponden a dicho Estudio.



En algunas de las Areas de Interés, por sus características, se han establecido otras Prescripciones Arqueológicas Específicas cuya aplicación debe entenderse como complementarias a las Prescripciones Generales propias de su clasificación.



En todos los casos debe entenderse también como zonas protegidas las calzadas de las calles incluidas en las áreas definidas, con el mismo tratamiento que el resto de los espacios incluidos.

## ZONA A

Se han clasificado las siguientes áreas.

### Manzana de la Catedral

Comprende todo el conjunto catedralicio, restos, inmuebles y espacios libres, entre la Plaza de Catedral, C/Palacio, Desengaño y Forment (incluido el muro en la rampa de acceso al Palacio Episcopal Viejo en la C/ Desengaño) y calzada correspondiente de la C/Palacio.

- Cronología de los restos constatados. romano, islámico (restos de la mezquita), medieval cristiano (catedral, Palacio Episcopal Viejo, enterramientos). Moderno.
- Cronología de los restos posibles: ibero-romano, romano (edificios públicos-foro) islámico, medieval, moderno.
- Información complementaria:
  - Datos Históricos: Tomo II, página 4,21,22,51
  - Datos arqueológicos: Tomo II, página 77 y 78 (hallazgos), página 108 (excavaciones), página 175 (restos visibles).
- **Prescripciones Arqueológicas específicas**  
Planimetría de los restos visibles previa a cualquier tipo de modificación.



### **Entorno del Palacio Real y el Museo Provincial**

Comprende los restos, edificios y espacios situados entre Plaza de la Universidad, calles General Alsina, La Zuda, Ntra Sra de Cillas y Plaza. San Juan de la Peña.

- Cronología de los restos constatados: romano, islámico (Palacio Real), medieval cristiano (Palacio Real), Moderno (Edificio de la Universidad, Cuartel de San Juan).
- Cronología de los restos posibles: romano, islámico-medieval cristiano (viviendas y otras dependencias del Palacio Real).
- Información complementaria:
  - Datos Históricos: Tomo II, página 2,3,17,19,50,51,52
  - Datos arqueológicos: Tomo II, página 72, 73 (hallazgos), 104 (excavaciones) página 164 (restos visibles).
- **Prescripciones Arqueológicas específicas**  
Planimetría de los restos visibles previa a cualquier tipo de modificación.



### C/ Pedro IV. nº 69

Restos de la iglesias de la Magdalena.

- Cronología de los restos constatados: Medieval, moderno (restos iglesia y convento).
- Cronología de los restos posibles: romano, islámico (mezquita).
- Información complementaria:
  - Datos Históricos: Tomo II, página 4,17,20,50,51.
  - Datos arqueológicos: Tomo II, página 162 (restos visibles).

#### **Prescripciones Arqueológicas específicas**

Planimetría de los restos visibles previa a cualquier tipo de modificación. Urge la consolidación de los restos visibles en la actualidad.

### Plaza del Catedral

Comprende el espacio de la plaza libre de edificios

- Cronología de los restos constatados: Medieval-moderno (cisterna).
- Cronología de los restos posibles: romano (foro), islámico, medieval-cristiano, moderno.
- Información complementaria:
  - Datos Históricos: Tomo II, página 3,17,50,51.
  - Datos arqueológicos: Tomo II, página 110 (excavaciones), página 179 (restos existentes).



### **Solar de la C/ Desengaño nº 21-Esquina con Dña Petronila**

Comprende el muro ibero-romano conservado a 25 cm de la superficie paralelo a la C/ Desengaño, (el solar se halla excavado).

- Cronología de los restos constatados: Ibero-romano (muro de un edificio público) restos romanos y modernos (edificios ya desmantelados).
- Información complementaria:
  - Datos Históricos: Tomo II, página 17,51.
  - Datos arqueológicos: Tomo II, página 134 (excavaciones) página 205 (restos conservados).
- **Prescripciones Arqueológicas específicas**

En caso de obras en el subsuelo de la vivienda o nueva edificación, debe controlarse arqueológicamente para evitar cualquier daño en el muro conservado.

### **Iglesia del Seminario y Muros ciclópeos**

Estos últimos delimitan la manzana del Seminario en la C/ General Alsina y Desengaño. Además de las estructuras, el área de protección abarca 2 m en torno a los muros limitantes.

- Cronología de los restos constatados: romano/islámico/ medieval indeterminado (muros de posible fortificación), medieval cristiano (iglesia).
- Cronología de los restos posibles: romano, islámico (posible mezquita de la Zuda), medieval-moderno (complejo de Santa Cruz, convento y colegio).
- Información complementaria:
  - Datos Históricos: Tomo II, página 3,19,20,50,51.
  - Datos arqueológicos: Tomo II, página 166 (restos visible).



- **Prescripciones Arqueológicas específicas**

Planimetría de los restos visibles previa a cualquier tipo de modificación.

**Muros ciclópeos del Colegio Universitario**

Corresponde a aquellos que lo delimitan por el exterior en la C/ Romero y los situados tras ellos en el jardín del interior del edificio. El área protegida abarca además de las estructuras, 2 m en torno a ellas y los espacios no urbanizados.

- Cronología de los restos constatados: romano/islámico/ medieval indeterminado (muros de posible fortificación).

- Cronología de los restos posibles: medieval-moderno (enterramiento de la iglesia-hospital de la Esperanza en el interior del Colegio).

- Información complementaria:

- Datos Históricos: Tomo II, página 17,20,50,51.

- Datos arqueológicos: Tomo II, página 73 (hallazgos), 104 (excavaciones, 169 (restos visible).

- **Prescripciones Arqueológicas específicas**

Planimetría de los restos visibles previa a cualquier tipo de modificación.



### **Muros ciclópeos de la Travesía de la Acacia**

Corresponde a aquellos que lo delimitan los edificios en el lateral oeste de la calle y un área de 2 m en torno a ellos.

- Cronología de los restos constatados: romano/islámico/ medieval (muros de posible fortificación).
- Cronología de los restos posibles: Ibero-romano, romano, islámico-medieval, moderno.
- Información complementaria:
  - Datos Históricos: Tomo II, página 2, 17, 50
  - Datos arqueológicos: Tomo II, página 173 (restos visible).
- **Prescripciones Arqueológicas específicas**

Planimetría de los restos visibles previa a cualquier tipo de modificación. En caso de derribo de la vivienda o que pertenece debe efectuarse bajo control arqueológico.



## MURALLA

Comprende íntegramente todo su trazado, independientemente de que estén sus restos a la vista, sepultados tras la excavación ocultos tras las edificaciones o en el subsuelo o incluso aquellos casos donde hay posibilidades de que haya desaparecido.

- La zona de protección abarca:
  - El espacio exterior de la muralla que ocupa íntegramente el lateral de las calles: Joaquín Costa, Coso Alto, Coso Bajo y Ronda Montearagón.
  - El espacio interior de la muralla que comprende los espacios lindantes con la muralla en las calles: Pedro IV, Sancho Abarca, Artigas, Nevería, La Palma, Peligros, Cañellas y Desengaño.
  - El tramo de las calles situadas entre los dos bloques anteriores que corresponden a las siguientes: Costanilla de Sellán, Plaza de Lizana, Lastanosa, Moya, Villahermosa, Ramiro el Monje, Goya, Cañellas y Plaza de San Vicente.

En todos los casos quedan incluidos los tramos de calzada de dichas calles, situados en el trazado de la muralla.

- Cronología de los restos constatados: ibero-romano y romano (edificios c/Costa, muralla en C/ Cañellas), islámico-medieval (muralla y torreones), moderno (reconstrucciones muralla, viviendas).
- Cronología de los restos posibles: similares.

Huesca, Abril de 1.997.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

en sesión de 30 Mayo 1997. Definitivamente.

El Secretario, *ocidit*

*J. U. S.*

