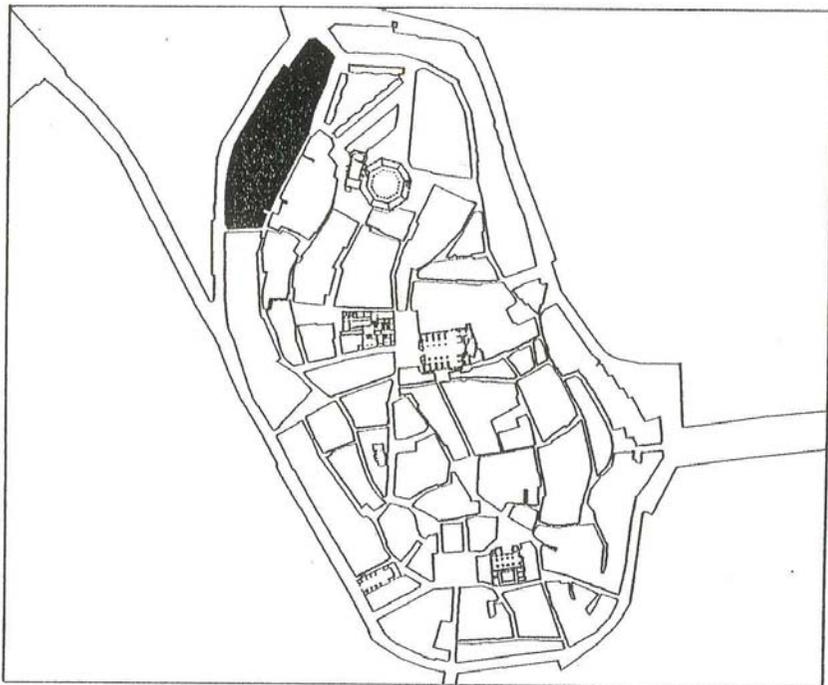


# AYUNTAMIENTO DE HUESCA



## CENTRO HISTORICO DE HUESCA

### PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y DE REHABILITACION INTEGRAL SECTOR CASA AMPARO- COSTANILLA DE SELLAN.

#### ORDENANZAS

ARQUITECTOS: FRANCISCO SEGÚ IOLSA - JOSE M<sup>a</sup> RUIZ POVEDA M.

---

ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION PROVISIONAL

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ARQUITECTO DIRECTOR : JESUS RAMON TEJADA VILLAVERDE

ARQUITECTO : PEDRO LAFUENTE LLES

---

ABRIL, 1997



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
HUESCA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 Mayo 1987 definitivamente.

El Secretario, *red.*



*red.*

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y DE REHABILITACION  
INTEGRAL SECTOR CASA AMPARO-COSTANILLA DE SELLAN.**



## **TITULO I. CARACTERISTICAS GENERALES URBANISTICAS DEL PLAN.**

<b>CAPITULO 1. MARCOS LEGALES, CONTENIDOS Y EFECTOS.....</b>	<b>1</b>
1.1.1 DELIMITACION Y MARCO LEGAL URBANISTICO.....	1
1.1.2 VIGENCIA Y REVISION.....	2
1.1.3 MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL.....	3
1.1.4 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.....	4
1.1.5 RELACION CON LA LEGISLACION DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL.....	5
<b>CAPITULO 2. AMBITOS DE ORDENACION.....</b>	<b>7</b>
1.2.1 ESTRUCTURA DE LA INFORMACION Y NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL.....	7
1.2.2 CLASES DE ZONAS DE ORDENACION PARTICULARIZADA.....	7
1.2.3 CARACTERISTICAS Y DELIMITACION DE LAS AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA.....	8
1.2.4 CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE MEJORA DEL AMBIENTE URBANO.....	8
1.2.5 UNIDADES DE AGREGACION DE PARCELAS.....	10
1.2.6 UNIDADES PARCELARIAS.....	11
<b>CAPITULO 3. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL.....</b>	<b>12</b>
1.3.1 ESTRUCTURA DE LA DOCUMENTACION.....	12
1.3.2 DOCUMENTACION DE CARACTER GENERAL.....	12
1.3.3 DOCUMENTACION DE INFORMACIÓN Y NORMATIVA PARTICULARIZADA DE LAS MANZANAS.....	15



## **TITULO II. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.**

<b>CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES.....</b>	<b>16</b>
2.1.1 INTERVENCION PUBLICA EN EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.....	16
2.1.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN.....	16
<b>CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION.....</b>	<b>17</b>
2.2.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE ORDENACION.....	17
2.2.2 APLICACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....	17
2.2.3 ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES.....	21
<b>CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.....</b>	<b>22</b>
2.3.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.....	22
2.3.2 AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA.....	23
2.3.3 PREVISION DE APORTACIONES MUNICIPALES, EN AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA DE GESTION ECONOMICA DEFICITARIA.....	24
2.3.4 UNIDADES DE AGREGACION OBLIGATORIA DE PARCELAS.....	26
2.3.5 UNIDADES DE AGREGACION VOLUNTARIA.....	26
2.3.6 UNIDADES EDIFICATORIAS FUERA DE ORDENACION.....	27
2.3.7 REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR Y DE EDIFICACIONES RUINOSAS E INADECUADAS.....	27
<b>CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....</b>	<b>28</b>
2.4.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.....	28
2.4.2 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION...	29
2.4.3 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE MEJORA DEL AMBIENTE URBANO.....	30



SECCION 1. PROYECTOS DE EDIFICACION.

2.4.4	CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.....	32
2.4.5	TIPOS DE PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES.....	32
2.4.6	DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES, EXIGIBLE PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA.....	34
2.4.7	DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN, EXIGIBLE PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA.....	37



**TITULO III. REGULACION DE LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS INMUEBLES.**

<b>CAPITULO 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES.....</b>	<b>38</b>
3.1.1 OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.....	38
3.1.2 CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE LAS EDIFICACIONES.....	39
3.1.3 COLABORACION MUNICIPAL EN LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES.....	41
<b>CAPITULO 2. DEBERES ESPECIFICOS DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION.....</b>	<b>42</b>
3.2.1 ALCANCE DE LA NORMATIVA DE PROTECCION Y UTILIDAD PUBLICA DE LAS ACTUACIONES.....	42
3.2.2 OBLIGACIONES PARTICULARES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS EDIFICIOS.....	43
3.2.2 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER ORDINARIO.....	44
3.2.4 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO.....	45
<b>CAPITULO 3. INTERVENCION PUBLICA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS NECESARIAS DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>47</b>
3.3.1 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION.....	47
3.3.2 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO.....	48
3.3.3 PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO.....	49
3.3.4 EJECUCION SUSTITUTORIA DE LAS OBRAS.....	50



<b>CAPITULO 4. SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>51</b>
3.4.1 SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA.....	51
3.4.2 CONDICIONES PARA LA DEMOLICION DE UN EDIFICIO: CASOS DE RUINA Y PROYECTO DE SUSTITUCION.....	52
3.4.3 SANCIONES EN CASO DE DERRIBO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS	54
3.4.4 CONDICIONES PARA LA REESTRUCTURACION INTERIOR TOTAL DE UN EDIFICIO.....	54
3.4.5 CONDICIONES PARA EL SUPUESTO EXCEPCIONAL DE DEMOLICION Y RECONSTRUCCION DE UN EDIFICIO PROTEGIDO.	55



## **TITULO IV. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION.**

<b>CAPITULO 1. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION</b>	<b>57</b>
4.1.1 TIPOS DE ACTUACIONES Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS.....	57
<b>SECCION 2. ACTUACIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES.....</b>	<b>59</b>
4.1.3 ACTUACIONES DE REHABILITACION.....	61
4.1.4 ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION INTERIOR PARCIAL, MAYORITARIA O TOTAL.....	62
4.1.5 ACTUACIONES DE ADICION.....	65
<b>SECCION 3. ACTUACIONES DE DEMOLICION , NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA.....</b>	<b>66</b>
4.1.6 ACTUACIONES DE DEMOLICION.....	66
4.1.7 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION.....	66
4.1.8 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACION PARA LA REORDENACION VOLUMETRICA E INTEGRACION DE UN EDIFICIO FUERA DE ORDENACION.....	67
<b>SECCION 4. ACTUACIONES PARCIALES.....</b>	<b>68</b>
4.1.9 OBRAS DE CONSERVACION, REPARACION Y ADECUACION DE FACHADAS.....	68
4.1.10 OBRAS PARCIALES DE REHABILITACION DE PISOS Y LOCALES....	69



<b>TITULO V. CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES</b> .....	70
<b>CAPITULO 1. CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES</b> .....	70
5.1.1 CRITERIOS DE CALIFICACION.....	70
5.1.2 GRUPOS DE CALIFICACION GENERAL DE LOS EDIFICIOS Y SOLARES EXISTENTES.....	72
<b>CAPITULO 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS AFECTADOS POR NORMATIVA DE PROTECCIÓN (CALIFICACION P)</b> .....	73
5.2.1 CRITERIOS DE PROTECCION.....	73
5.2.2 CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION.....	74
5.2.3 CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	75
5.2.4 GRADO P1. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO.....	76
5.2.5 GRADO P2. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO.....	78
5.2.6 GRADO P3. PROTECCION DE SU CONFIGURACION EXTERIOR Y DE SU ESTRUCTURA TIPOLOGICA INTERIOR.....	80
5.2.7 GRADO P4. PROTECCION AMBIENTAL DE SU CONFIGURACION EXTERIOR.....	82
5.2.8 SUBGRADO A (AMPLIACION).....	85
5.2.9 SUBGRADO S (SUPRESION DE ELEMENTOS EDIFICADOS).....	85
<b>CAPITULO 3. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION (CALIFICACION NP)</b> .....	86
5.3.1 CRITERIOS DE CLASIFICACION.....	86
5.3.2 GRADO NPc.....	89
5.3.3 GRADO NP <sub>i</sub> .....	91
5.3.4 GRADO NP <sub>e</sub> .....	92



5.3.5 GRADO NPr.....	93
<b>CAPITULO 4. REGULACION DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION.....</b>	<b>94</b>
5.4.1 CONCEPTO GENERAL.....	94
5.4.2 PARAMETROS REGULADOS.....	94
<b>CAPITULO 5. EDIFICIOS O ELEMENTOS EDIFICADOS FUERA DE ORDENACION (CALIFICACION F).....</b>	<b>96</b>
5.5.1 CRITERIOS Y MODALIDADES DE CALIFICACION DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.....	96
5.5.2 OBRAS AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS EN LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.....	97



**TITULO VI. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LAS  
CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LA EDIFICACION.**

<b>CAPITULO 1. AMBITO DE APLICACION DE LA REGULACION.....</b>	<b>98</b>
6.1.1 ALCANCE DE LA REGULACION.....	98
6.1.2 TIPOS DE ACTUACIONES.....	99
6.1.3 APLICACION PARTICULAR DE LAS CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	99
6.1.4 DOCUMENTOS PARA LA REGULACION.....	99
<b>CAPITULO 2. CONCEPTOS REGULADORES DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS EN PLANTA.....</b>	<b>101</b>
6.2.1 CONCEPTOS UTILIZADOS PARA LA REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN PLANTA.....	101
<b>SECCION 2. CONDICIONES REGULADORES DE LA EDIFICACION EN PLANTA.....</b>	<b>103</b>
6.2.2 DIVISIONES DE PROPIEDAD DE LAS UNIDADES PARCELARIAS.....	103
6.2.3 ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA.....	104
6.2.4 ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCION O ACTUACION GENERAL.....	104
6.2.5 ALINEACION EXTERIOR O INTERIOR MAXIMA, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO.....	105
6.2.6 ALINEACIONES ANTERIORES QUE SE MODIFICAN.....	105
6.2.7 DIVISIONES DE CUERPOS DE EDIFICACION DENTRO DE UNA MISMA UNIDAD PARCELARIA.....	106
6.2.8 PATIOS INTERIORES DE PARCELA EXISTENTES A CONSERVAR....	106
6.2.9 PATIOS INTERIORES DE PARCELA EXISTENTES NO PROTEGIDOS.	106
6.2.10 BANDA DE LOCALIZACION DE PASO A ESPACIOS LIBRES INTERIORES.....	107



<b>CAPITULO 3. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ALTURAS Y CUBIERTAS.....</b>	<b>108</b>
<b>SECCION 1. REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION.</b>	
6.3.1 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION.....	108
6.3.2 ALTURAS DEL EDIFICIO, EN NUMERO DE PLANTAS.....	109
6.3.3 ALTURA DE CORNISA DEL EDIFICIO, EN CASOS DE NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACION O ADICIÓN.....	109
6.3.4 ALTURA DE CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR.....	110
6.3.5 ALTURA DE CORNISA DE UN EDIFICIO, DETERMINADA POR IGUALACION CON LA LINEA DE CORNISA CONJUNTA DE VARIOS EDIFICIOS.....	110
6.3.6 CONCEPTOS DE COTAS DE PLANTA, ALTURA DE PISOS Y ALTURA LIBRE DE PISO.....	111
6.3.7 ALTURAS DE PISO Y ALTURAS LIBRES MINIMAS Y MAXIMAS EN PLANTA BAJA.....	111
6.3.8 POSICION INDICATIVA DE FORJADOS.....	112
6.3.9 DETERMINACION DE LAS ALTURAS MINIMAS Y MAXIMAS DE PISO Y DE ALTURA LIBRE.....	112
<b>SECCION 2. REGULACION DE LA CUBIERTA Y ESPACIOS BAJO LA MISMA.</b>	
6.3.10 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS CUBIERTAS.....	113
6.3.11 OBLIGATORIEDAD DE LA CUBIERTA INCLINADA.....	113
6.3.12 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LA INCLINACION DE LA CUBIERTA.....	114
<b>SECCION 3. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA, SOLANAS Y BUHARDILLAS.</b>	
6.3.13 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE ESPACIOS BAJO CUBIERTA.....	116



6.3.14 CUBIERTA CON CLARABOYAS O ABERTURAS EFECTUADAS EN LOS FALDONES.....	116
6.3.15 CUBIERTAS CON SOLANAS: PROTECCION DE SOLANAS EXISTENTES Y CONDICIONES PARA SU UTILIZACION EN ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION.....	119
6.3.16 ELEMENTOS CONSTRUIDOS SOBRE CUBIERTAS: LUCANAS Y OTROS ELEMENTOS ANALOGOS.....	122
<b>CAPITULO 4. REGULACION DE LA SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE.....</b>	<b>123</b>
6.4.1 SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE.....	123
<b>CAPITULO 5. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LOS NUCLEOS DE COMUNICACION VERTICAL.....</b>	<b>124</b>
6.5.1 CONDICIONES DE LAS ESCALERAS.....	124
6.5.2 CONDICIONES DE LOS ASCENSORES.....	125
<b>CAPITULO 6. CONDICIONES DE LOS PATIOS, ESPACIOS LIBRES Y SUS CERRAMIENTOS.....</b>	<b>126</b>
OCUPACIONES MAXIMAS DE PARCELA.	
6.6.1 CONDICIONES DE LOS PATIOS.....	126
6.6.2 CONDICIONES DE OTROS ESPACIOS LIBRES.....	128
6.6.3 CERRAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES: TAPIAS Y VERJAS.....	129



**TITULO VII. CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES DE LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES.**

**CAPITULO 1. CRITERIOS GENERALES Y NORMAS DE DISEÑO Y COMPOSICION DE FACHADAS Y OTROS ELEMENTOS EXTERIORES EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA O RECONFIGURACION EXTERIOR DE EDIFICIOS NO PROTEGIDOS..... 130**

7.1.1 AMBITO DE APLICACION..... 130

7.1.2 DIFERENCIACION DE AREAS URBANAS Y TIPIFICACION DE EDIFICIOS SINGULARES PARA LA REGULACION DE LAS CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES..... 131

7.1.3 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y COMPOSICION..... 132

7.1.4 INDICACIONES PROYECTUALES EN LAS AREAS AH..... 133

7.1.5 INDICACIONES PROYECTUALES EN LAS AREAS AR..... 135

7.1.6 INDICACIONES PROYECTUALES EN EDIFICIOS SINGULARES..... 136

7.1.7 DOCUMENTACION Y FORMAS DE SUPERVISION MUNICIPAL DE LAS ACTUACIONES..... 137

7.1.8 CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS EN FACHADAS EN EDIFICIOS NO SINGULARES EN AREAS AH Y AR..... 138

7.1.9 CARACTERISTICAS DE LOS MIRADORES EN EDIFICIOS NO SINGULARES..... 141

7.1.10 PROHIBICION DE OTROS ELEMENTOS VOLADOS O ENTRANTES 143

7.1.11 CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS EN PLANTAS BAJAS, EN AREAS AH..... 144

7.1.12 CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS EN PLANTAS BAJAS, EN AREAS AR..... 146

7.1.13 CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS DE PLANTAS BAJAS EN EDIFICIOS SINGULARES..... 147

**CAPITULO 2. CONDICIONES DE LOS ACABADOS Y ELEMENTOS EXTERIORES EN TODOS LOS EDIFICIOS..... 148**

7.2.1 AMBITO DE APLICACION DE ESTAS CONDICIONES..... 148



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

7.2.2 ACABADOS..... 149

7.2.3 ELEMENTOS EXTERIORES: CARPINTERIAS, CERRAJERIAS, APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTA, CANALONES Y BAJANTES..... 150

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

7.2.4 CONDICIONES GENERALES DE LOS ACABADOS EN AREAS AH Y AR..... 152

7.2.5 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS ACABADOS EN EDIFICIOS SINGULARES..... 154

7.2.6 CARPINTERIA EXTERIOR DE HUECOS DE FACHADA AREAS AR 156

7.2.7 CARPINTERIA EXTERIOR DE HUECOS DE FACHADAS EN AREAS AH..... 157

7.2.8 CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA DE HUECOS DE FACHADA EN EDIFICIOS SINGULARES..... 158

7.2.9 CERRAJERIA EN AREAS AR Y AH..... 159

7.2.10 ELEMENTOS DE CORONACION DE FACHADAS: ALEROS, CORNISAS Y PETOS EN AREAS AR Y AH, ASI COMO EN EDIFICIOS SINGULARES..... 160

7.2.11 CARACTERISTICAS DE LAS CUBIERTAS Y ELEMENTOS EN LAS MISMAS EN LAS ZONAS AH..... 162

7.2.12 CARACTERISTICAS DE LAS CUBIERTAS Y ELEMENTOS EN LAS MISMAS EN LAS ZONAS AR..... 164

7.2.13 CANALONES Y BAJANTES..... 165



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

7.3.1 PORTADAS Y ESCAPARATES DE LOCALES.....	166
7.3.2 MARQUESINAS, TOLDOS, PARASOLES Y TERRAZAS DE VERANO	167
7.3.3 CARPINTERIA EXTERIOR DE LOCALES.....	168
7.3.4 ROTULOS.....	168
7.3.5 BANDERINES.....	169
7.3.6 VITRINAS.....	169
7.3.7 ILUMINACION.....	170



## **TITULO VIII.**

<b>CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS USOS NO RESIDENCIALES.....</b>	<b>171</b>
<b>SECCION 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS.</b>	
8.1.1 CONCEPTOS.....	171
8.1.2 CLASIFICACION DE LOS USOS.....	172
8.1.3 CODIGOS Y PLANO DE CALIFICACION DE USOS DE LOS EDIFICIOS.....	176
<b>SECCION 2. CONDICIONES DE LOS USOS NO RESIDENCIALES.</b>	
8.1.4 CONDICIONES DE LOS USOS NO RESIDENCIALES.....	178
8.1.5 CONDICIONES DE REPERCUSION AMBIENTAL.....	179
<b>CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.....</b>	<b>180</b>
<b>SECCION 1. CONCEPTOS GENERALES.</b>	
8.2.1 APLICACION DE CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN TIPOS DE ACTUACION.....	180
<b>SECCION 2. CONDICIONES TECNICAS PARTICULARES.</b>	
8.2.2 CONDICIONES TECNICAS Y DE DISEÑO PARTICULARES.....	180
<b>SECCION 3. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCION O EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION INTERIOR MAYORITARIA O TOTAL.</b>	
8.2.3 PROGRAMA MINIMO.....	181
8.2.4 ILUMINACION Y VENTILACION.....	181
<b>SECCION 4. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REHABILITACION O DE REHABILITACION O DE REESTRUCTURACION PARCIAL.</b>	
8.2.5 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.....	182



8.2.6	CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA.....	182
8.2.7	CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.....	186
8.2.8	APLICACION DE LA NORMATIVA DE AMBITO ESTATAL Y AUTONOMICA SOBRE LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL Y URBANO.....	188

### **CAPITULO 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.....	189
8.3.2	USOS OBLIGATORIOS, COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS	189
8.3.3	POSIBILIDADES DE CAMBIO DE USO.....	190
8.3.4	USOS COMPATIBLES EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE.....	191
8.3.5	DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTOS.....	192

#### **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.....	193
8.3.7	REGULACION DE CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION RESIDENCIAL PREDOMINANTE (RP) DE UNA O DOS PLANTAS.....	193
8.3.8	REGULACION DEL CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO DE HOSTELERIA.....	194
8.3.9	REGULACION DE CAMBIO DE ACTIVIDAD DOTACIONAL, ESPECIFICA, EN EDIFICIOS CON CALIFICACION DE EQUIPAMIENTOS.....	194
8.3.10	REQUISITOS ARQUITECTONICOS Y FORMALES DE LAS ACTUACIONES EN LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS..	195



**TITULO IX. PROTECCION ARQUEOLOGICA.**

<b>CAPITULO 1. CLASIFICACION DE LAS AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO Y SISTEMAS DE PROTECCION PARTICULARES DE CADA TIPO DE AREA.....</b>	<b>196</b>
9.1.1 ZONA A.....	196
9.1.2 ZONA B.....	198
9.1.3 ZONA C.....	199
9.1.4 ZONAS ARQUEOLOGICAMENTE NULAS.....	200
<b>CAPITULO 2. PRESCRIPCIONES ARQUEOLOGICAS GENERALES PARA TODO EL AMBITO DEL PLAN.....</b>	<b>201</b>
<b>ANEXO AL TITULO IX. CARACTERIZACION DE LAS ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.....</b>	<b>202</b>



## TITULO I: CARACTERISTICAS GENERALES URBANISTICAS DEL PLAN

### **Capítulo 1. MARCOS LEGALES, CONTENIDOS Y EFECTOS**

#### 1.1.1 DELIMITACION Y MARCO LEGAL URBANISTICO.

1. El presente Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Interior del centro histórico de Huesca desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito definido en el mismo.

Su finalidad es definir unos adecuados marcos normativos para la protección de la edificación y el ambiente histórico, la coherente inserción de nuevas edificaciones, la adecuación y mejora de los espacios libres, la protección de los usos tradicionales y la conveniente introducción de nuevos usos, compatibles con los mismos y con capacidad cualificadora, dentro de unos marcos de **rehabilitación integrada** del conjunto del centro histórico.

2. El marco jurídico del Plan Especial es el definido por la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana en su Texto refundido (R.D. 1/1992 de 26 de junio) (en lo sucesivo, Ley del Suelo) y los Reglamentos que la desarrollan. Sus determinaciones y documentos son los propios de los Planes Especiales a que se refieren los artículos del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. El Plan Especial constituye, por tanto, el instrumento de ordenación integral de su ámbito, que se delimita en el Plano de Normativa NA.

Serán de aplicación las normas del Plan General de Ordenación Urbana en todos los aspectos no regulados explícitamente en el Plan Especial.



1.1.2 VIGENCIA Y REVISION.

1. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística de la Diputación General de Aragón.
2. Podrá procederse a la revisión del Plan Especial en los siguientes casos:
  - a) Cuando se proceda a la revisión del Plan General, y esa revisión tenga incidencia determinante en el ámbito del presente Plan Especial, en los supuestos previstos en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento.
  - b) Cuando se aprueben normas legales de rango jerárquico superior que prevean la revisión.



### 1.1.3 MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL

1. Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Especial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En estos supuestos, la modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.
2. Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente Plan que sean afectados por las mismas.
3. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Especial, adecuándose en particular a lo previsto en los Artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.



#### 1.1.4 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.

La entrada en vigor del Plan Especial determina los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

El Ayuntamiento de Huesca regulará el procedimiento y plazos de consulta o información.

- b) Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.



### 1.1.5 RELACION CON LA LEGISLACION DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

1. El presente documento tiene el carácter de los Planes Especiales de Protección previstos en el Título II de la Ley de Patrimonio Histórico Español del 25 de Junio de 1.985, siendo de aplicación las normas previstas en esta Ley y Real Decreto de desarrollo, número 111/1986 de 10 de Enero.
  
2. Se establecen, por ello, las determinaciones y recomendaciones exigidas en los Artículos 20 y 21 de la citada Ley, relativas a los siguientes aspectos:
  - a) El orden prioritario de instalación de usos públicos en los edificios especialmente adecuados para esas actividades.
  
  - b) La delimitación de Areas de Rehabilitación Integrada.
  
  - c) La catalogación de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, incluyendo tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores u otras estructuras significativas, así como de los componentes actuales que los acompañan.
  
  - d) El establecimiento de grados adecuados de protección para los diferentes elementos de interés, previendo la protección integral para los elementos singulares, y definiendo los criterios específicos de actuación en cada elementos afectado por normativa de protección.



3. Las remodelaciones urbanas previstas en el presente Plan Especial se ajustan a lo indicado en el epígrafe 2 del Artículo 21, en tanto que tienen por finalidades mejorar la configuración de la escena urbana, y resolver graves deficiencias provocadas por edificaciones inadecuadas, o por elementos degradantes, definiendo para ello formas de ordenación coherentes con la morfología urbana y las tipologías edificatorias del Conjunto Histórico.

Las previsiones de actuaciones de sustitución parcial o total de inmuebles se ajustan asimismo a lo señalado en epígrafe 3 del citado Artículo 21, encontrándose justificadas en todos los casos por motivos de interés cultural, al afectar a edificios o elementos construidos incongruentes con el conjunto histórico, y al definir unas condiciones de edificación integradas en ese entorno, contribuyendo por ello a su valoración.

4. Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial y conforme a lo señalado en el epígrafe 4 del Artículo 20, el Ayuntamiento de Huesca será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen las determinaciones del Plan, salvo en inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos.

El Ayuntamiento deberá dar cuenta al Departamento competente en materia de patrimonio histórico de la Diputación General de Aragón.

Será de aplicación lo previsto en el mismo epígrafe, en el supuesto de que se realicen obras contrarias al presente Plan Especial.

5. Asimismo, el Ayuntamiento deberá someter a Informe previo, preceptivo y vinculante, al Departamento competente en materia de patrimonio histórico de la Diputación General de Aragón, los documentos de desarrollo del Plan Especial, como Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
6. Se aplicarán, en los casos procedentes, las normas previstas en las citadas disposiciones, relativas a otros aspectos que no han sido señalados en el presente Artículo.



## Capítulo 2. AMBITOS DE ORDENACION

### 1.2.1 ESTRUCTURA DE LA INFORMACION Y NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL

Los soportes de información y análisis, y la normativa del Plan Especial se estructuran a diferentes escalas:

- a) Ambito general del Plan Especial y documentos individualizados para cada manzana.
- b) Areas de Reestructuración Urbana.
- c) Areas de Agregación de fincas.
- c) Unidades parcelarias y Unidades de edificación

### 1.2.2 CLASES DE ZONAS DE ORDENACION PARTICULARIZADA

Se distinguen dos tipos de Zonas de Ordenación Particularizada:

- a) Areas de Reestructuración Urbana.
- b) Areas de Mejora del Ambiente Urbano.



### 1.2.3 CARACTERISTICAS Y DELIMITACION DE LAS AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA

1. Se delimitan como **Áreas de Reestructuración Urbana** espacios que incluyen diferentes fincas, en las que se determina su reestructuración urbanística configurando una nueva agregación de la edificación, con la correspondiente modificación en la estructura de la propiedad.
2. Las **Áreas de Reestructuración Urbana** tienen el carácter de **Unidades de Ejecución en suelo urbano**, a los efectos previstos en la Ley del Suelo.
3. La delimitación y numeración de las **Áreas de Reestructuración Urbana** se efectúa en el Plano NG-2 (1:500) del conjunto del ámbito del Plan y los planos N-1 (1:200) de cada manzana, con las siglas ARU.
4. El Plano NG-3 (1:500) y los Planos N-1 y N-2 (1:200) fijan las condiciones y características de las unidades edificatorias resultantes y, en su caso, de los espacios libres.

### 1.2.4 CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE MEJORA DEL AMBIENTE URBANO

Se consideran como tales las áreas estructuradas por espacios libres de especial valor ambiental o con una escena urbana integrada, en las que se considera conveniente el desarrollo de actuaciones públicas unitarias de rehabilitación de los espacios libres y de la escena urbana, o el establecimiento de directrices arquitectónicas y ambientales, o de medios particulares de ayuda técnica o económica para las actuaciones privadas.



Comprenden las siguientes áreas, que se delimitan indicativamente en el Plano

1. **Eje norte-sur, del Museo en la antigua Universidad al Palacio de Villahermosa**

Comprende la Plaza de la Universidad, calles Quinto Sertorio, Plaza de la Catedral, calle de Las Cortes, Plaza de Arista, Plaza de López Allue y calle de la Duquesa de Villahermosa.

2. **Plaza de San Bernardo y entorno**
3. **Area de la muralla, en C/ Joaquín Costa**
4. **Area de la muralla, en c/ Coso Alto**
5. **Areas entre Azara y Sancho Abarca**
6. **Fachada urbana de los Cosos, Alto y Bajo**



## 1.2.5 UNIDADES DE AGREGACION DE PARCELAS

1. El Plan Especial identifica algunos edificios o solares que, por sus condiciones de tamaño excepcionalmente reducido o por su forma particular, son incapaces de constituir el soporte para edificaciones racionalmente utilizables y dotadas de la mínima adecuación funcional, que tampoco presentan características aptas para su conversión en espacios libres, y que carecen en cualquier caso de valores históricos o arquitectónicos que justifiquen su conservación.

En estos casos, el Plan exige o autoriza la fusión de esos edificios o solares con otros colindantes, de modo que puedan constituir Unidades edificatorias aptas.

2. Se establece, para la resolución de esas problemas, el concepto de **Unidades de Agregación de Parcelas**, que adopta dos modalidades:

- a) **Unidades de Agregación Obligatoria (UAO)**

En ésta, la concesión de licencias de edificación se supedita, como condición necesaria e imprescindible, a la agregación de las parcelas formado una sola unidad edificatoria.

- b) **Unidades de Agregación Voluntaria (UAV)**

El Ayuntamiento autorizará y favorecerá la agregación de parcelas, a iniciativa voluntaria de la propiedad.

3. La delimitación de estas Unidades se efectúa en el Plano NG-2 (1:500) y Planos N-1 (1:200) con las siglas UAO-UAV. Los Planos NG-3 (1:500) y los Planos N-2 y N-3 (1:200) fijan las condiciones y características de las unidades edificatorias resultantes y, en su caso, de los espacios libres.



### 1.2.6 UNIDADES PARCELARIAS

1. Constituyen las unidades parcelarias registrales, objeto de la normativa individualizada del Plan, para las que se establecen las condiciones específicas de actuación.
2. Se delimitan en el Plano parcelario, y en el Plano NG-1 (1:500), así como en los planos de cada manzana (1:200)
3. Las condiciones de actuación fijadas por el Plan en las Unidades parcelarias determinan su consideración como Unidades de Edificación, mediante la definición de Condiciones urbanísticas y edificatorias para la conservación o transformación de edificaciones existentes a la nueva construcción.

El Plan, en circunstancias particulares, define como Fuera de Ordenación total o parcial determinadas unidades, estableciendo las condiciones de actuación específicas.



### **Capítulo 3. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL**

#### **1.3.1 ESTRUCTURA DE LA DOCUMENTACION**

De acuerdo con los criterios metodológicos expresados en la Memoria General, la documentación del Plan Especial se estructura de la forma siguiente:

- 1) Documentos generales, referidos al conjunto del ámbito del Plan Especial.
- 2) Documentos particularizados para cada manzana.

#### **1.3.2 DOCUMENTACION DE CARACTER GENERAL**

De acuerdo con lo exigido en el Art. 77 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Especial se encuentra compuesto por los documentos de carácter general que se señalan a continuación:

#### **1. MEMORIA GENERAL Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Este documento se refiere, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la redacción del Plan Especial.
- b) Estudio de la formación histórica.
- c) Información y análisis de la estructura urbana y la edificación.
- d) Estudio de los usos y actividades.
- e) Condiciones del vecindario.
- f) Evaluación general de las condiciones de la actuación.
- g) Características generales de la ordenación propuesta.



2. PLANOS GENERALES DE INFORMACION, NORMATIVA E IMAGEN FINAL

2.1 Planos de Información (1:500)

IG-1 (norte)	Estado actual - Parcelación
IG-1 (sur)	Estado actual - Parcelación
IG-2 (norte)	Estado actual de la Edificación - Sección norte-sur
IG-2 (sur)	Estado actual de la Edificación - Sección norte-sur
IG-3	Estado actual de la Edificación - Sección este-oeste
IG-4 (norte)	Antigüedad de la Edificación
IG-4 (sur)	Antigüedad de la Edificación
IG-5	Guía para la localización de manzanas, Callejero y Direcciones Postales.

2.2 Planos de Normativa (1:500)

NA	Ambito del Plan (1:2000)
----	--------------------------



3. **NORMATIVA GENERAL**

Los documentos escritos de la Normativa general comprenden los siguientes títulos:

TITULO I.-	Vigencia, contenido y efectos del Plan Especial.
TITULO II.-	Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan Especial.
TITULO III.-	Regulación de la conservación y adecuación de los inmuebles.
TITULO IV.-	Tipos de actuaciones y condiciones de ejecución de las mismas.
TITULO V.-	Calificación de las edificaciones y solares existentes.
TITULO VI.-	Regulación de las condiciones de la edificación.
TITULO VII.-	Regulación de los usos de los edificios.

4. **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**



1.3.3 DOCUMENTACION DE INFORMACION Y NORMATIVA PARTICULARIZADA DE LAS MANZANAS

1. El Plan Especial incluye Tomos de Información y Normativa Particularizada para cada una de las manzanas.

Estos tomos comprenden los siguientes documentos:

1. DOCUMENTACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA DE CADA UNA DE LAS UNIDADES PARCELARIAS
2. PLANOS DE NORMATIVA (1/500).
  - N-1 Calificación de la Edificación y Espacios Libres Existentes.
  - N-2 Alturas de la Edificación.
  - N-3 Plano de Alineaciones Estructura Urbana Resultante.



## **TITULO II: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

### **Capítulo 1. CONCEPTOS GENERALES**

#### **2.1.1 INTERVENCION PUBLICA EN EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN**

1. Corresponde al Ayuntamiento de Huesca el desarrollo y ejecución del Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en las leyes y en la Normativa del presente Plan.
2. La Diputación General de Aragón y, en su caso, los organismos de la Administración Central, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan, y desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia.

#### **2.1.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN**

El desarrollo del Plan Especial se efectuará con los siguientes instrumentos:

- a) De ordenación.
- b) De gestión.
- c) De ejecución.



## **Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION**

### **2.2.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE ORDENACION.**

Con el fin de detallar la ordenación de áreas determinadas, o de regular aspectos urbanísticos complementarios, se prevén las siguientes clases de instrumentos de ordenación para el desarrollo del Plan Especial.

- a) Estudios de Detalle.
- b) Ordenanzas Municipales Especiales.

### **2.2.2 APLICACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

El Plan remite a su ordenación mediante Estudios de Detalle a determinadas áreas consolidadas de reciente construcción, con una configuración urbana y tipologías edificatorias disconformes con la morfología histórica, pero cuya sustitución no resulta en modo alguno previsible a medio plazo.

Así mismo, se han previsto Estudios de Detalle para la concreción de algunos aspectos (alineaciones, pasos viarios, ordenación volumétrica, etc...), cuyos ámbitos y condiciones particulares se señalan en los correspondientes planos de Normativa.



## **AREAS CONSOLIDADAS REMITIDAS A E.D.**

### **Manzana 42911**

#### Criterios de la Ordenación

En caso de sustitución de la edificación, se configurará un conjunto integrado en la morfología histórica, tratando de fragmentar su forma urbana y ajustándose a la topografía originaria. Se definirá un vial y secuencia de espacios públicos entre el área del Museo y la Zuda y el acceso desde la Ronda.

#### Condiciones de edificación

La superficie ocupada por la edificación no superará el 50% de la superficie total.

La superficie no ocupada por la edificación será al menos en un 75% estancial, sin tráfico de vehículos.

La edificabilidad máxima será de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie total del área.

La altura máxima en plantas será de 4, admitiéndose 5 en elementos puntuales, que no supongan más del 15% de la superficie en planta.

Se autoriza la ocupación del 100% del área bajo rasante, sin limitación de número de sótano, destinados exclusivamente a garajes e instalaciones de los edificios.

Se aplicarán las Condiciones de Composición y Formales del Plan Especial.

#### Condiciones de Uso

Al menos un 60% del total de la superficie edificada se destinará a vivienda. El resto podrá dedicarse a cualquiera de los usos compatibles con el residencial, según condiciones del Plan Especial.

#### Condiciones de Gestión

El sistema será el de Compensación.

No se establece plazo para su desarrollo.



## **Manzana 42914**

### Criterios de la ordenación

Se conservarán los edificios protegidos, calificados en el Plano NG-3.

En caso de sustitución de los edificios no protegidos, se estudiarán cuidadosamente los antecedentes históricos del área, tratando de definir una coherente inserción de la nueva edificación.

Se valorarán con especial atención las posibles preexistencias arqueológicas.

En la disposición de nueva edificación, se tratará de configurar un espacio urbano más ajustado al trazado de la calle Desengaño, evitando la excesiva presencia de cerramientos mediante muros.

Se estudiará la conveniencia de crear una secuencia de espacios libres públicos que enlacen la actual calle General Alsina con la de Desengaño.

### Condiciones de edificación

La superficie ocupada por la edificación no superará el 60% de la superficie total.

La superficie no ocupada por la edificación será al menos en un 75% estancial, sin tráfico de vehículos.

La edificabilidad máxima será de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre superficie total del área.

La altura máxima en plantas será de 4, admitiéndose 5 en elementos puntuales, que no supongan más del 15% de la superficie en planta.

Se autoriza la ocupación del 100% del área bajo rasante, sin limitación de número de sótanos, destinados exclusivamente a garajes e instalaciones de los edificios.

Se aplicarán las Condiciones de Edificación y Formales del Plan Especial.



#### Condiciones de Uso

Al menos un 50% de la superficie edificada será de carácter dotacional, admitiéndose cualquier dotacional.

La superficie restante deberá dedicarse a uso residencial, al menos en un 75% dedicándose el resto a usos compatibles.

Se admite asimismo destinar a uso hotelero la parte no dedicada a dotacional.

#### Condiciones de Gestión

El sistema será el de Compensación.

No se establece plazo para su desarrollo.

#### **OTROS ESTUDIOS DE DETALLE.**

Sus ámbitos, condiciones y finalidad se concretan en los planos de ordenación correspondientes.

Independientemente de los casos anteriores y con las finalidades, límites y competencias previstos en la legislación urbanística, podrá redactarse Estudios de Detalle en determinadas Areas, cuando por concurrir especiales circunstancias y en evitación de una excesiva rigidez del planeamiento, resulte aconsejable concretar o replantear las alineaciones y/o la ordenación volumétrica contemplados, en principio, en el Plan.



### 2.2.3 ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrá aprobar Ordenanzas Municipales en desarrollo de los criterios del Plan Especial, o de las normas o recomendaciones del mismo, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Regulación particularizada de las actividades y usos, de acuerdo con la asignación genérica de usos efectuada en el Plan Especial.
- b) Regulación del tráfico y aparcamiento.
- c) Especificación de aspectos constructivos o formales de los tipos de obras autorizadas.
- d) Supervisión y control municipal de las obras.
- e) Contenido y tramitación de los proyectos.
- f) Regulación de la fiscalidad municipal, con el fin de incentivar determinados tipos de obras o usos, entre los autorizados por el Plan Especial.
- g) Establecimiento de ayudas económicas o técnicas, específicas o complementarias de las previstas por otras Administraciones, para el fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- h) Publicidad, carteles y otros elementos colocados en espacios públicos.
- i) Organización exterior y composición de fachadas de locales comerciales.
- j) Programa de adecuación de Fachadas, con subvenciones y Direcciones Técnicas públicas.
- k) Cualquier otro aspecto acorde con los criterios y objetivos del Plan.



### Capítulo 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

#### 2.3.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Se establecen los siguientes instrumentos de gestión:

- a) Areas de Reestructuración Urbana.
- b) Unidades Aisladas de Ejecución.
- c) Unidades de Agregación Obligatoria de Parcelas.
- d) Unidades Edificatorias o elementos Fuera de Ordenación.
- e) Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar y de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas.



### 2.3.2 AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA

1. Se delimitan en los Planos NG-2 (1:500) y planos individualizados de manzana las Zonas de Reestructuración Urbana que constituyen Unidades de Ejecución para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan Especial.



### 2.3.3 PREVISION DE APORTACIONES MUNICIPALES, EN AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA DE GESTION ECONOMICA DEFICITARIA

1. Cuando del Estudio de Viabilidad Económica realizado al efecto, que puede aportarse con carácter previo o estar contenido en el Proyecto de Compensación (o figura que le sustituya) de un Area de Reestructuración Urbana se dedujese que la suma de los valores de la edificación actual a indemnizar, de las cargas derivadas de otras indemnizaciones a usuarios o costes de realojamiento de los mismos, etc y de los costes de contrata de las actuaciones de urbanización previstas en el A.R.U., integrando en cada aspecto todos los costes legalmente admitidos, incluyendo explícitamente los costes de gestión del proceso de ejecución del planeamiento, fuesen superiores a un 20% de los valores de mercado en venta previsible para las edificaciones resultantes, los promotores del Proyecto de Compensación, podrán solicitar del Ayuntamiento:
  - a) La compensación de la diferencia entre ambos valores. Esta podrá efectuarse mediante cesiones de edificabilidad en otras áreas, en suelos urbanos o urbanizables de titularidad municipal, o mediante aportación económica directa, contribución a gastos de gestión y urbanización, etc...
  - b) El cambio de Sistema de Ejecución, de Compensación, bien a Cooperación, bien a Expropiación.

En el caso de Cooperación el Ayuntamiento asumirá directamente el exceso de costos respecto del límite señalado, cargando a los particulares la cantidad correspondiente al citado límite.

Tal circunstancia se contemplará expresamente en el Proyecto de Reparcelación.

2. Cuando se diera el supuesto a) del punto anterior de la cifra a aportar por el Ayuntamiento, mediante cesión de edificabilidad o mediante aportación económica, se detraerán:
  - El importe de la licencia de obras.
  - Las subvenciones públicas que pudieran recibir los promotores de las actuaciones, por otros conceptos.



- Otras aportaciones que pudiera realizar la Administración, por ejemplo costeando la redacción de proyectos técnicos, proporcionando asistencia jurídica y de gestión, u otras.
3. En el Estudio Económico previo o en el Proyecto de Compensación o, en su caso, de Reparcelación, se justificarán documentalmente las determinaciones de los distintos costes y cargas de la actuación.

El Ayuntamiento comprobará dichas determinaciones. En caso de discrepancia con los baremos que el Ayuntamiento pudiera haber establecido, mediante normas específicas, se aplicarán los criterios de valoración aplicables a los procedimientos de expropiación.



#### 2.3.4 UNIDADES DE AGREGACION OBLIGATORIA DE PARCELAS

Se incluyen en este apartado aquellas parcelas que, no estando edificadas o conteniendo edificaciones inadecuadas, por su configuración geométrica, escasa superficie, etc... carecen de viabilidad como solares independientes, debiéndose necesariamente agrupar con otras conlindantes.

1. Se delimitan en el Plano NG-2 (1:500) y Planos individualizados de manzana, con las siglas UAO.
2. Las Unidades de Agregación Obligatoria de Parcelas, constituyen Unidades de Ejecución, a los efectos previstos por la Legislación Urbanística.
3. Las actuaciones en las Unidades de Agregación Obligatoria se efectuarán mediante Sistemas de Compensación.
4. Se reflejarán mediante inscripción registral, las nuevas fincas resultantes de la agregación, a todos los efectos jurídicos, fiscales y otros.
5. Los Plazos máximos para la presentación de los Estatutos y Bases de Compensación serán de 6 años a partir de la aprobación definitiva del Plan. Transcurrido el citado plazo o, en el caso de que se dieran circunstancias que lo aconsejaran, antes de finalizar el mismo, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares, podrá proceder al cambio de Sistema de Actuación por el procedimiento señalado a tal efecto por la legislación urbanística.

#### 2.3.5 UNIDADES DE AGREGACION VOLUNTARIA.

Se incluyen en este apartado aquellas parcelas en las que, concurriendo las mismas circunstancias relativas a una geometría o superficie inadecuadas, existen en la actualidad edificaciones conformes en sus aspectos arquitectónicos, volumétricos o higiénico-sanitarios.

Su señalamiento no implica la delimitación de Unidades de Actuación o Ejecución con carácter vinculante sino orientativo, sin perjuicio de que, posteriormente a la Aprobación del Plan, puedan delimitarse formalmente como tales mediante el procedimiento específico previsto al efecto en la Legislación Urbanística.



### 2.3.6 UNIDADES EDIFICATORIAS FUERA DE ORDENACION

1. Las Unidades Edificatorias Fuera de Ordenación se determinan en los Planos individualizados de manzanas, previéndose diferentes finalidades en la declaración de Fuera de Ordenación.
2. En las Unidades declaradas Fuera de Ordenación para su demolición y creación de espacios libres se aplicarán los mecanismos previstos por la Ley del Suelo para esas finalidades.

### 2.3.7. REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR Y DE EDIFICACIONES RUINOSAS E INADECUADAS

En el Plazo máximo de dos años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento procederá a la inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas de los solares o edificaciones que presentasen las condiciones establecidas a ese respecto en la Legislación Urbanística.



## Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

### 2.4.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

1. La ejecución de las actuaciones determinadas por el Plan Especial y por los Estudios de Detalle previstos en el mismo se realizará mediante proyectos técnicos, que, según sus contenidos y características, se clasifican en:
  - a) Proyectos de urbanización.
  - b) Proyectos de adecuación del ambiente urbano
  - c) Proyectos de edificación.
  - d) Proyectos de instalaciones.
  - e) Proyectos de otras actuaciones urbanísticas, ambientales y estéticas.
  
2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias se redactarán conforme a lo exigido por la legislación vigente, el Plan General de Ordenación Urbana y, en su caso, las Ordenanzas o Instrucciones Técnicas municipales específicas, aplicándose asimismo los requisitos complementarios exigidos en la presente Normativa.



## 2.4.2 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo señalado en los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, constituyen los instrumentos para la definición técnica de obras de urbanización previstas en el Plan Especial.
  
2. Los Proyectos de Urbanización comprenderán, al menos, los documentos señalados en el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento, con el grado de precisión y documentación complementaria requerida para la coherente realización de las obras previstas. En cualquier caso, la documentación deberá incluir además:
  - a) Plano general a escala mínima 1:200. Los proyectos que se refieran al acondicionamiento de espacios libres públicos comprenderán, al menos, un plano a escala mínima 1:100, donde se detallen las características de la pavimentación o jardinería, mobiliario urbano y otros aspectos de la actuación.
  
  - b) Plan de obras, señalando tanto el plazo final, como, en caso de obras en fases, los distintos plazos parciales.



### 2.4.3 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE MEJORA DEL AMBIENTE URBANO

1. Estos tipos de proyectos tendrán por finalidad la adecuación de los espacios libres públicos de las Areas de Mejora del Ambiente Urbano y, en su caso, la adecuación de fachadas y elementos exteriores de los edificios que configuran esas áreas.

Estos proyectos tendrán en todos los casos los contenidos de un proyecto de urbanización unitario para la adecuación integral de los espacios libres públicos afectados, incluyendo por tanto:

- a) Pavimentación de viario y aparcamientos.
- b) Pavimentación de espacios libres públicos.
- c) Obras de adecuación ambiental, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación.
- d) Alumbrado público.
- e) Mobiliario urbano.
- f) Señalizaciones.
- g) Redes de instalaciones y servicios urbanos en los que sean necesarios actuaciones.
- h) En su caso, elementos singulares artísticos u ornamentales.

Los Proyectos de adecuación de fachadas y otros elementos exteriores de los edificios tendrán los contenidos de los Proyectos de Ejecución de edificación para esos componentes, y preverán explícitamente un plano de color y tratamiento de señalización, rótulos y otros aspectos de fachadas de locales comerciales.



## 2. **Efectos**

Los proyectos relativos a los espacios libres públicos serán vinculantes, para la Administración y los particulares.

Complementariamente, los Proyectos de Mejora del Ambiente Urbano podrán definir la adecuación de fachadas y elementos exteriores de los edificios que den frente a los espacios públicos delimitados en la Zona.

En tal caso, con la aprobación del proyecto, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios su realización mediante la emisión de órdenes de ejecución de obras, asumiendo los compromisos económicos pertinentes en los casos de obras que excedan de los deberes de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el Art. 246 de la Ley del Suelo.

## 3. **Tramitación y aprobación**

La redacción de los Proyectos de Mejora del Ambiente Urbano se efectuará por iniciativa municipal o de otras Administraciones, con acuerdo del Ayuntamiento.

La tramitación y aprobación de los mismos seguirá los procedimientos previstos para los proyectos de urbanización en la Reglamentación Urbanística.



## SECCION 1. PROYECTOS DE EDIFICACION

### 2.4.4 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

Los proyectos de edificación podrán tener por objeto, conjunta o independientemente, las siguientes clases generales de obras:

- a) Actuaciones en las construcciones y espacios existentes.
- b) Actuaciones de nueva edificación.

En cualquiera de las dos clases, los proyectos se referirán a uno o varios de los tipos de obras definidos por el Plan Especial, ajustándose a la normativa general establecida en el mismo para cada tipo de obras, así como a las condiciones específicas fijadas en las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.

### 2.4.5 TIPOS DE PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES

Según el tipo de obras cuya ejecución se prevea, los proyectos adoptarán una de las siguientes denominaciones:

- a) Proyecto de demolición.
- b) Proyecto de reparación o consolidación.
- c) Proyecto de adecuación de fachadas y elementos exteriores del edificio.
- d) Proyecto de rehabilitación.
- e) Proyecto de reestructuración (parcial, mayoritaria o total).
- f) Proyecto de ampliación.
- g) Proyecto de restauración.



En caso de incluir varios tipos de obras, la denominación del proyecto se referirá a la de mayor entidad.



#### 2.4.6 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA

##### 1. Documentación general para todos los tipos de actuaciones

Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones y espacios existentes, para la tramitación de la licencia de obras comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica del Plan General de Ordenación Urbana o instrucciones municipales, y en cualquier caso la siguiente documentación general:

- a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio, en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
- c) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos o fotografías correspondientes.
- d) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- e) Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa particularizada del edificio.
- f) Planos del proyecto a escala mínima 1:100.



**2. Documentación complementaria para todas las actuaciones que afecten a fachadas y otros elementos exteriores**

Con independencia del tipo de obras que se proyecten, siempre que afecten a fachadas u otros elementos exteriores se aportarán los planos correspondientes a escala mínima 1:100 y documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

- a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.
- b) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos.
- c) Detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.
- d) Justificación de la supresión de elementos disconformes, y proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.
- e) Cuando se trate de una actuación que suponga una nueva composición de fachada, se incorporará su alzado sobre Plano de fachada de tramo de calle a escala 1:100 o 1:200 pudiendo disponerse para ello de los Planos IF que forman parte de la documentación del Plan, y que serán proporcionados por el Ayuntamiento.



3. **Documentación específica para los proyectos en edificios afectados por Normativa de Protección**

Cuando el proyecto de obras se refiera a un edificio afectado por Normativa de Protección, se incluirán además los siguientes documentos específicos:

- a) Memoria histórica, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuando el valor histórico del mismo.
  - b) Justificación de la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originarios de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
4. La documentación citada en los Apartados anteriores será obligatoria, tanto si el Proyecto presentado a tramitación consiste en un Proyecto Básico como si se trata de un Proyecto Básico y de Ejecución.



## 2.4.7 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACION, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA

### 1. Documentación general para todos los tipos de actuaciones

Los proyectos, para la tramitación de la licencia de edificación, comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica del Plan General de Ordenación Urbana o instrucciones municipales, y, además, la siguiente documentación general:

- a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.
- b) Plano de fachada a escala 1:50 con propuesta de color.
- c) Se presentará un alzado del edificio en el conjunto de la fachada del tramo de calle o plaza, pudiendo disponerse para ello de los planos IF de estado actual de fachadas de calles a escala 1:100 o 1:200, previa solicitud a los Servicios Técnicos Municipales.
- d) Detalles de soluciones de carpintería y cerrajería exterior u otros elementos constructivos u ornamentales de fachadas, a escala mínima 1:20.

En caso de proyectar miradores se detallarán alzados y secciones del mismo, a escala mínima 1:20.

Detalles de elementos en cubierta, a escala mínima de 1:20 en caso de buhardillas, ático abuhardillados y chimeneas.

2. Esta documentación será obligatoria tanto si el proyecto presentado o tramitación consiste en un Proyecto Básico como si se trata de un Proyecto Básico y de Ejecución



### **TITULO III. REGULACION DE LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS INMUEBLES**

#### **Capítulo 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES**

##### **3.1.1 OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES**

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.
2. Se consideran contenidos en este deber de conservación los siguientes tipos de obras:
  - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los edificios, terrenos, carteles e instalaciones de toda clase en sus condiciones específicas, de seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
  - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 5 repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en el presente Capítulo.



### 3.1.2 CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE LAS EDIFICACIONES

A los efectos previstos en el Artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros, deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

Los revestimientos de fachadas, aleros o cornisas, voladizos de balcones, miradores y otros elementos exteriores, se encontrarán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

Lo elementos de accesos, portal, escaleras y otros elementos, poseerán unas adecuadas condiciones para sus usos.

Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad.

Los edificios contarán con instalación de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento.

En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse en buen estado.

La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.



Las viviendas existentes deberán disponer de las instalaciones, servicios higiénicos y de cocina que se fijan en las Ordenanzas del Plan General.



c) Condiciones de ornato.

Las fachadas y elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante la limpieza, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3.1.3 COLABORACION MUNICIPAL EN LA CONSERVACION DE LOS  
INMUEBLES

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el epígrafe b) del artículo 1.1 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la Ley del Suelo para la declaración de ruina, ordenando al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias comprendidas dentro del citado porcentaje del 50% del valor actual del inmueble.



## **Capítulo 2. DEBERES ESPECIFICOS DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION**

### **3.2.1 ALCANCE DE LA NORMATIVA DE PROTECCION Y UTILIDAD PUBLICA DE LAS ACTUACIONES**

La Normativa de Protección de los edificios comporta la aplicación de las medidas legales previstas para los inmuebles catalogados por su interés histórico-artístico, en orden a su conservación, protección y valoración.

Los propietarios de los edificios deberán cumplir esos deberes particulares, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y legislación de protección del patrimonio histórico español.

Las Administraciones Públicas y, en especial, el Ayuntamiento de Huesca, y los organismos competentes de la Diputación General de Aragón, podrán colaborar económicamente con los particulares en la realización de dichas obras, en razón de la utilidad pública de las mismas.

La regulación de esta colaboración se efectuará mediante Ordenanzas municipales o normativa autonómica específica.



### 3.2.2 OBLIGACIONES PARTICULARES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS EDIFICIOS

1. Los propietarios de los edificios deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su Grado específico de Protección y ajustándose a lo establecido en las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.
2. En particular, los propietarios de edificios que incluyan elementos exteriores disconformes respecto a la Normativa del presente Plan, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos en su caso por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.



### 3.2.3 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER ORDINARIO

Comprenderán las obras que se encontrasen incluidas dentro de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponden a la propiedad de los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística. Se considerarán específicamente como obras de carácter ordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:

- a) Revocos, enfoscados y pinturas en paramentos verticales; reparación y reposición de azulejos, en fachadas con este revestimiento.
- b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.
- c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.
- d) Supresión de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.
- e) Otras obras de conservación o reparación de elementos existentes de interés.



### 3.2.4 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

1. Incluirán las obras cuya ejecución excediera de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial.
2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:
  - a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, alterados o suprimidos. En particular, en fachadas con revestimientos añadidos incongruentes, de gresite, placado de ladrillo, u otros, se incluirán en estas obras la supresión de estos acabados y a restitución de acabados conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.
  - b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se incluirán entre estas obras las de reposición de carpinterías de madera de ventanas, balcones o puerta exterior, que hubiesen sido sustituidas por carpinterías metálicas, las de restauración o reposición de balaustres originarios, etc.
  - c) Obras de restitución de la composición originaria de fachadas. Entre estas obras se incluirá, por ejemplo, la recuperación de huecos de balcones actualmente convertidos en ventanas por la realización de antepechos de fábrica, reponiendo carpintería y cerrajería conforme a la originaria, restitución de miradores suprimidos o transformados de forma incongruente, etc.



3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición originaria o en frentes comerciales con elementos que ocultasen machones u otros componentes de la estructura vertical o que incluyesen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se considerarán como obras de carácter extraordinario las que permitieran alcanzar una coherente adaptación e integración formal, mediante la restitución de las partes originarias que hubieran sido alteradas o mediante la instalación de nuevos elementos, en conformidad con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.
  
4. Podrán ser también considerada como obras de carácter extraordinario, las que se dirigieran a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios comunes interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.



### **Capítulo 3. INTERVENCIÓN PÚBLICA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS EN LOS EDIFICIOS**

#### **3.3.1 ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN**

El Ayuntamiento y, en su caso, los organismos competentes de la Diputación General de Aragón, ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en los deberes con los contenidos mínimos establecidos en el Capítulo 1 de este Título.

La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, hasta la proporción establecida en el epígrafe b) del Artículo 3.1.2 y a costa del Ayuntamiento en la parte que excediese esa proporción, cuando se diese el supuesto previsto en el Artículo 3.1.3



### 3.3.2 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO

1. De acuerdo con lo previsto al efecto en la Legislación Urbanística, el Ayuntamiento y, en su caso, los organismos competentes de la Diputación General de Aragón, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, para su adecuación arquitectónica o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.
2. La orden de ejecución distinguirá:
  - a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.
  - b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.
3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.
4. Las obras de carácter extraordinario serán costeadas por la Entidad que las hubiese ordenado, de acuerdo a lo establecido en la Legislación Urbanística.



### 3.3.3 PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte del Ayuntamiento, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

- a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo, y el procedimiento para el control de su ejecución.

El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas en las condiciones establecidas en la Orden.

- b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.



### 3.3.4 EJECUCION SUSTITUTORIA DE LAS OBRAS

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden, conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística y Ley de Procedimiento Administrativo, podrá proceder a la ejecución sustitutoria de las mismas.
2. En caso de que se tratase de obras comprendidas dentro de los deberes generales de conservación de los inmuebles o de obras de adecuación arquitectónica de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse, y en su caso, dentro de la proporción establecida en el epígrafe 2.b) del Artículo 3.1.2
3. Si se tratase de obras de consolidación o reparación no comprendidas en los deberes generales de la propiedad, fijados en el Cap. 1 o de obras de arquitectura de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas.



## Capítulo 4. SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES

### 3.4.1 SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA

1. Conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro de los impidera.

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 la Legislación Urbanística.

2. Se declarará el estado ruinoso en los casos previstos por la Legislación Urbanística y siempre que:
  - a) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - b) Se requiera la realización de obras que, por su alcance e importancia y en aplicación de la legislación urbanística, no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación. Se incluirán en este supuesto los edificios afectados por cualquier tipo de nuevas alineaciones de las definidas en los planos N-3.
3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento lo ejecutará éste a costa del obligado.
4. Si existiera urgencia y peligro 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.



### 3.4.2 CONDICIONES PARA LA DEMOLICION DE UN EDIFICIO: CASOS DE RUINA Y PROYECTO DE SUSTITUCIÓN.

1. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demolerla en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. Si se dieran circunstancias de peligro derivadas del estado ruinoso de estas edificaciones, el Ayuntamiento, previo informe de sus Servicios Técnicos, adoptará las medidas pertinentes para garantizar la seguridad.
3. Excepto en los casos previstos en los apartados anteriores, el Ayuntamiento sólo concederá la licencia de demolición previa comprobación de que el proyecto Básico de la edificación que vaya a sustituirla cumple las Condiciones de la Edificación y Condiciones Estéticas y Formales del presente Plan Especial.

Por tanto, con carácter general, siempre que no exista peligro inminente o previa declaración de ruina, será preceptiva la tramitación simultánea del proyecto de demolición y del de construcción de la nueva edificación. Tal tramitación se llevará a cabo en un único expediente, de modo que el Proyecto de Derribo no podrá ser independiente.

A tal efecto, la documentación técnica a presentar contemplará tanto las obras de demolición como las de la nueva edificación a construir en su lugar.

La citada documentación y su correspondiente expediente administrativo se denominarán respectivamente Proyecto y Concesión de Licencia para la Sustitución de Edificio.

Se establece un plazo máximo de 6 meses entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación. En casos justificados podrá concederse una única prórroga por otros seis meses.

3. Los edificios afectados por Normativa de Protección en cualquiera de sus Grados P1, P2, P3 y P4 que fuesen declarados en ruina no podrán ser demolidos, si bien tal declaración tendrá los efectos legales previstos para la resolución de los posibles contratos de arrendamiento.



Se mantendrán en cualquier caso los elementos protegidos en cada edificio según su Grado de Protección.

Por lo que respecta a los grados P3 y P4 se estará a lo establecido en el artículo 3.4.5 de las presentes Ordenanzas, para supuestos excepcionales.



### 3.4.3 SANCIONES EN CASO DE DERRIBO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Cuando se derribase total o parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

### 3.4.4 CONDICIONES PARA LA REESTRUCTURACION INTERIOR TOTAL DE UN EDIFICIO

Sólo podrá procederse a la reestructuración interior total de un edificio cuando este tipo de actuación se encuentre autorizada con carácter general por su calificación específica, y se cumplan además las dos condiciones siguientes:

- a) La obra se encontrará justificada por la imposibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de uso manteniendo su estructura y organización interior actual.
- b) El edificio presentará daños no reparables por medios técnicos normales, o los costes de reparación serán superiores al 50% de su valor actual.



### 3.4.5 CONDICIONES PARA EL SUPUESTO EXCEPCIONAL DE DEMOLICION Y RECONSTRUCCION DE UN EDIFICIO PROTEGIDO.

Cuando en un edificio protegido en Grados P3 o P4 los elementos estructurales determinantes de su configuración fuesen de muy difícil consolidación o reparación, bien por presentar patologías avanzadas cuya subsanación requiera medios extraordinarios que hagan inviable económicamente la construcción, bien por sus características constructivas o materiales -como, por ejemplo, los edificios con muros de tapial o mixtos de fábrica de ladrillo y tapial- podrá admitirse su demolición y reconstrucción, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo con las determinaciones que el Ayuntamiento fijase.

A tal efecto, el solicitante deberá aportar un informe técnico sucrito por Arquitecto, en el que se justifiquen suficientemente tales circunstancias.

Se presentará levantamiento de estado actual a escala mínima 1:100 para las plantas generales y 1:50 para las fachadas o elementos objeto de protección, así como detalle, a escala suficientemente precisa, de todos los elementos que deberían ser reconstruidos, como aleros, voladizos de balcones, etc.

Los Servicios Técnicos Municipales detallarán los elementos que debieran ser desmontados por sus reposición, como tejas, cerrajerías, piezas ornamentales de jambas o dinteles, aleros, etc.

La propiedad justificará las condiciones de almacenamiento adecuadas para la preservación de los elementos que debieran ser preservados.

En particular, se velará por los siguientes aspectos:

- a) El espesor real o aparente de nuevos muros exteriores será igual al existente.
- b) La forma e inclinación de la cubierta será idénticas a la existente.



Las condiciones de la reconstrucción se adecuarán a la calificación del edificio, P3 o P4, pudiendo ser obligatorio en el primer caso la reproducción de elementos tipológicos interiores, como el núcleo de escaleras o la propia tipología de las viviendas.

El Ayuntamiento exigirá avales o fianzas que garanticen económicamente la reconstrucción de los elementos protegidos y de todas aquellas partes del edificio que resulten necesarios, por razones constructivas para llevar a cabo tal reconstrucción y asegurar la adecuada posterior conservación. Dichos avales podrán ser ejecutados si se sobrepasan los plazos máximos establecidos en el artículo 3.4.2, actuando el Ayuntamiento, consecuentemente, de forma subsidiaria.