



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

### **CAPITULO 1. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION**

#### **4.1.1 TIPOS DE ACTUACIONES Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS.**

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones autorizadas y excluidas por la Normativa, según la calificación de los edificios, y de acuerdo con las características específicas de los mismos, se definen en el presente Capítulo los siguientes tipos de actuaciones:

#### **1. Actuaciones Generales en los edificios existentes.**

Se entienden como actuaciones generales las que afectan a la totalidad de un edificio o, como mínimo, a sus elementos comunes e instalaciones generales, diferenciándose varias modalidades, según sus contenidos:

1. Actuaciones de Restauración.
2. Actuaciones de rehabilitación.
3. Actuaciones de reestructuración Interior, distinguiéndose tres grados:
  - parcial.
  - mayoritaria.
  - total.
4. Actuaciones de Adición de Plantas.



2. **Actuaciones Generales de demolición, nueva edificación o Reordenación volumétrica.**

Comprenden las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de demolición.
2. Actuaciones de nueva edificación.
3. Actuaciones de Reestructuración o Nueva Edificación con Reordenación Volumétrica del Edificio.

3. **Actuaciones Parciales.**

Comprenden diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales, o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios, y que se realizan independientemente, no incluidas en Actuaciones Generales.

Se establecen los siguientes conceptos:

1. Obras de Mantenimiento, Reparación o Consolidación de los Edificios.
2. Actuaciones de Adecuación Arquitectónica de Fachadas y Elementos Exteriores de los Edificios.
3. Obras de Adecuación de Fachadas de Locales en Planta Baja.
4. Obras de Acondicionamiento de Pisos, Locales o Espacios Libres de los Edificios.

Con independencia de la caracterización constructiva de las obras, se considerarán Actuaciones Parciales aquellas obras de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios cuyo presupuesto de ejecución material aplicado a la superficie construida, fuese inferior al 25% del Módulo vigente para la V.P.O.



## SECCION 2. ACTUACIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

### 4.1.2 ACTUACIONES DE RESTAURACION

1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.
2. La ejecución de actuaciones de restauración se justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

Quando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter análogo, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo, de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:
  - a) La conservación total o parcial de esa estratificación de elementos.
  - b) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.



4. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

Se admiten en cualquier caso modificaciones de tabiquería, procurando que los elementos de partición, incluso aunque se encuentren formados por mamparas, se dispongan según la estructura tipológica del edificio.



#### 4.1.3 ACTUACIONES DE REHABILITACION

1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.
3. En los edificios afectados por Normativa de Protección, las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes, de acuerdo con las determinaciones de los Planos de Ordenación de la manzana.
4. En edificios no afectados por Normativa de Protección, cuya calificación permita la realización de actuaciones de rehabilitación, y que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, las obras deberán suponer siempre la adecuación de la configuración exterior de acuerdo con las Normas del Plan y de las determinaciones específicas de los Planos de Ordenación de la manzana.
5. En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Adecuación de Habitabilidad de las viviendas, definidas en el Plan Especial.



#### 4.1.4 ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION INTERIOR PARCIAL, MAYORITARIA O TOTAL

##### 1. Contenidos

1. Se considerarán actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
2. Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberán implicar la conservación, al menos, de las fachadas exteriores y de las interiores, salvo en los casos particulares en que la Normativa determine el cambio de alineación de estas últimas. Cuando se tratase de edificios no protegidos, en caso de reestructuración no total, deberá sustituirse la fachada exterior, por otra más integrada en el entorno histórico.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.



3. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones, se distinguen tres grados en las actuaciones de reestructuración:
  - a) Parcial

Quando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone menos del 25% de la superficie total, y no se modifica la composición tipológica originaria.
  - b) Mayoritaria

Quando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone entre el 25% y el 75% de la superficie total.
  - c) Total

Si supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie total.
4. Excepcionalmente, las actuaciones de reestructuración podrán combinarse con obras de adición, o con obras de nueva edificación, o de reordenación volumétrica, en los casos previstos en la Normativa del Plan Especial.
5. En los edificios afectados por Normativa de Protección las actuaciones de reestructuración se ejecutarán necesariamente con las condiciones previstas para las obras de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas y formales de las fachadas y otros elementos exteriores, o para la conservación y valoración de elementos interiores de interés, según Planos de Ordenación Particularizada de las manzanas.





6. Asimismo, en todos los edificios las obras de reestructuración supondrán la supresión de los elementos disconformes exteriores identificados en los Planos de Ordenación Particularizada, o los que fueran señalados expresamente por el Servicios Técnicos Municipales, o que resultasen incongruentes genéricamente con la Normativa de Condiciones Estéticas y Formales del Plan. En los casos pertinentes, tal supresión conllevará su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano histórico.
  
7. En caso de edificios de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración parcial, deberán suponer la consecución de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Habitabilidad de las viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de reestructuración mayoritaria o total se cumplirán las condiciones fijadas para los edificios de viviendas de nueva edificación.





#### 4.1.5 ACTUACIONES DE ADICION

1. Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente, mediante el incremento de plantas, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.
2. Las actuaciones de adición sólo podrán efectuarse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente adecuadas para su uso. En otro caso, sólo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, su autorización sólo procederá si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos.

3. En edificios afectados por Normativa de Protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así se determinen específicamente.



### SECCION 3. ACTUACIONES DE DEMOLICION, NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA.

#### 4.1.6 ACTUACIONES DE DEMOLICION

Las actuaciones de demolición se agrupan en varias modalidades:

- a) Demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
- b) Demolición parcial de un edificio.
- c) Demolición total de un edificio.

#### 4.1.7 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

Se incluyen en este concepto diferentes tipos de obras:

- a) De **reconstrucción**. Suponen la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido o en el que se realice previamente su demolición, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su analogía constructiva.

También se incluyen en este concepto las obras de reproducción de elementos o de la totalidad de edificios protegidos cuya demolición fuera autorizada, por su extremo e irreversible deterioro estructural o su precariedad constructiva.

Se aplicarán en cualquier caso las condiciones fijadas en el Art. 3.4.6

- b) De **nueva planta**, en solares vacantes, o previa demolición de un edificio existente.



4.1.8 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACION PARA LA REORDENACION VOLUMETRICA E INTEGRACION DE UN EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como Fuera de Ordenación en el Grado FS, por ser especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.
2. La composición exterior se ajustará siempre a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.



#### SECCION 4. ACTUACIONES PARCIALES

##### 4.1.9 OBRAS DE CONSERVACION, REPARACION Y ADECUACION DE FACHADAS

###### 1. **Obras en edificios afectados por Normativa de Protección**

Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.

###### 2. **Obras en edificios no protegidos, para su adecuación a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan**

En edificios no afectados por Normativa de Protección, se distinguirán obras de adecuación parcial o total de las fachadas a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan.

###### a) Obras de adecuación parcial

Entre las obras de adecuación parcial se incluirán, por ejemplo, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como rótulos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

###### b) Obras de adecuación total

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc., en conformidad con las Condiciones Compositivas y Formales generales del Plan Especial.



3. Las obras de adecuación arquitectónica, en cualquiera de las modalidades señaladas, sólo se autorizarán como actuación independiente cuando el edificio presente las Condiciones de Adecuación Estructural establecidas en el Plan.

Quando el edificio carezca de esas condiciones, su autorización sólo procederá cuando se ejecuten simultáneamente a obras que permitan su consecución.

4. Las Actuaciones Generales de rehabilitación y reestructuración conllevarán siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores.

#### 4.1.10 OBRAS PARCIALES DE REHABILITACION DE PISOS Y LOCALES

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promovándose de forma independiente e individualizada.
2. Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, saneamiento y estanquidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.



## TITULO V. CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES

### CAPITULO 1. CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES

#### 5.1.1 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

Los edificios y solares existentes se califican en diferentes grupos, con el fin de determinar los tipos de actuaciones generales y parciales autorizadas y prohibidas en cada caso, así como las preferentes o recomendadas.

La calificación de los edificios se basa fundamentalmente en la evaluación de sus características arquitectónicas intrínsecas, así como de sus valores históricos y cualidades ambientales, considerando asimismo otros aspectos incidentes en la coherente determinación de las actuaciones y los usos, como son:

a) La adecuación de la tipología y la conformación arquitectónica respecto al uso

En este aspecto, se analizan con especial atención determinadas tipologías históricas de Huesca, de dificultosa adaptación a adecuadas condiciones de habitabilidad y uso, como las tipologías de características "rurales", conformadas de modo desordenado, por ampliaciones y añadidos sucesivos, o las tipologías entre medianeras, de tamaño ínfimo.

b) Las características del entorno urbano

Teniendo en cuenta la extensión que ha alcanzado en algunas zonas del casco de Huesca la sustitución de la edificación tradicional, con volúmenes y composiciones absolutamente discordantes con la conformación histórica de la ciudad, se considera, como dato previo a la calificación edificatoria, el grado de presencia de la edificación histórica en la zona, con el fin de evitar situaciones en que la exigencia de una conservación puramente testimonial de edificios antiguos residuales en zonas renovadas, y de interés sólo ambiental, fuera menos coherente urbanísticamente que la definición de unas adecuadas condiciones de sustitución.



c) La conformación arquitectónica y condiciones volumétricas de la edificación colindante o del entorno cercano del edificio

En este aspecto, considerando la heterogeneidad e irregularidad de muchas de las tipologías históricas, en los tejidos en que se mantiene el predominio de las mismas, y teniendo en cuenta asimismo el desorden y escasa racionalidad urbanística con que se han ido insertando las nuevas edificaciones, el Plan Especial no sólo tiene en cuenta las condiciones del entorno amplio, a que se hace referencia en el anterior punto b), sino también las condiciones del entorno inmediato de los edificios colindantes, estudiando sobre todo, en casos de reestructuración o nueva edificación, la regulación de la actuación, de modo que contribuya a la mejora de las condiciones ambientales y a la más adecuada imbricación edificatoria del entorno.

d) El estado de conservación

En casos de edificios antiguos de interés puramente ambiental, la evaluación del estado de conservación estructural incide también en la inclusión o exclusión en la normativa de protección, y en su graduación, considerando, como criterio general, que en casos de extremo e irreversible deterioro estructural resulta más coherente proceder a su sustitución, garantizando la adecuación y cualidad formal del nuevo edificio.





### 5.1.2 GRUPOS DE CALIFICACION GENERAL DE LOS EDIFICIOS Y SOLARES EXISTENTES

Atendiendo a estos criterios y finalidades, se definen los siguientes grupos generales de calificación:

- 1) EDIFICIOS CON VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS O AMBIENTALES

Calificación **P. Edificios afectados por Normativa de Protección.**

- 2) EDIFICIOS SIN VALORES ARQUITECTONICOS, NI INTERES HISTORICO O AMBIENTAL

Calificación **NP. Edificios sin Normativa de Protección.**

- 3) ESPACIOS LIBRES.

Calificación **EL.** Espacios no edificables, destinados a espacios libres privados (**ELP**) o Públicos Colectivo (**ELC**)

- 4) EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION

Calificación **F.** Edificios y construcciones a demoler sin sustitución para creación de espacios libres, o a demoler para la reedificación posterior.



## **CAPITULO 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS AFECTADOS POR NORMATIVA DE PROTECCION (CALIFICACION P)**

### **5.2.1 CRITERIOS DE PROTECCION**

Se encuentran afectados por Normativa de Protección los edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguarda y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Se establecen unas medidas de conservación y condiciones de actuación particularizadas según los valores específicos de cada edificio, en coherencia con la acentuada diferenciación existente en la procedencia histórica, características tipológicas y cualidades arquitectónicas de la edificación comprendida en el ámbito del Plan Especial.



## 5.2.2 CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION

Las edificaciones afectadas por Normativa de Protección se clasifican en los siguientes grados:

- Grado P1. Edificios de excepcionales valores arquitectónicos, históricos y culturales, con carácter monumental.
- Grado P2. Edificios de elevados valores arquitectónicos, históricos o culturales, en su configuración exterior e interior.
- Grado P3. Edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.
- Grado P4. Edificios con configuración exterior de interés en el ambiente histórico, y conformación interior sin valor o con tipología inadecuada, o en estado de extremo deterioro estructural.

En los Grados P2, P3 y P4 pueden aplicarse, en casos necesarios, alguno de los dos Subgrados siguientes:

- Subgrado A: Autorización de ampliación.
- Subgrado S: Exigencia de supresión de cuerpos o plantas disconformes.



### 5.2.3 CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Los edificios afectados por Normativa de Protección, en cualquiera de sus grados, forman parte del Catálogo de edificaciones y elementos a conservar, con los efectos previstos en la legislación urbanística y, en particular, en la Sección 5ª del Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La protección afectará integral o parcialmente a los edificios, y a sus elementos arquitectónicos y ornamentales, según el alcance de las normas generales de cada Grado, y de acuerdo, en su caso, con los Planos individualizados de cada manzana.



#### 5.2.4 GRADO P1. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO

##### 1. Aplicación de la calificación

Este grado de protección se aplica a los edificios de excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y cultural, con carácter monumental.

No se incluyen en este grado de protección los edificios que, poseyendo originariamente esos valores, hayan sufrido transformaciones de gran entidad y de incidencia irreversible en su organización interior, incongruentes con su conformación y carentes de calidad arquitectónica.

##### 2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración; Rehabilitación, con valoración arquitectónica.

##### 3. Actuaciones autorizables en circunstancias particulares

Reestructuración parcial.

##### 4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Reestructuración interior mayoritaria o total; Ampliación; Demolición y sustitución.

5. En los edificios incluidos en este Grado de Protección, declarados Bienes de Interés Cultural o situados en entornos de Monumentos, las actuaciones deberán someterse a aprobación de la Comisión de Patrimonio de Huesca.

Las actuaciones de reestructuración parcial seguirán también este trámite, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.



6. **Obras particulares autorizadas**

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre ascensores o instalación eléctrica, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación, conservación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio.



## 5.2.5 GRADO P2. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO

### 1. Aplicación de la calificación

Se aplica este grado de protección a los edificios que, sin presentar un carácter monumental, poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, y un relevante interés en la historia urbana de la ciudad, destacando singularmente en el ámbito del Plan.

Se incluyen asimismo en este grado los edificios que presentaron originariamente una excepcional calidad, pero que sufrieron posteriormente alteraciones -como reestructuraciones interiores mayoritarias o totales- incongruentes con su conformación arquitectónica y carentes de calidad formal.

### 2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración; Rehabilitación, con valoración arquitectónica.

### 3. Actuaciones autorizadas en circunstancias particulares

Reestructuración interior parcial, siempre en coherencia formal con el edificio originario pero con clara diferenciación arquitectónica respecto al mismo, evitando mimesis falsarias.

También podrán efectuarse obras de reestructuración interior mayoritaria o total, con los criterios mencionados, si se justificara que la organización interior se encuentra en deterioro estructural extremo, y/o careciese de interés por haber sufrido transformaciones incongruentes.

### 4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Reestructuración mayoritaria o total salvo supuesto anterior; Demolición y sustitución.





5. En los edificios incluidos en este Grado de Protección, declarados Bienes de Interés Cultural o situados en entornos de Monumentos, las actuaciones deberán someterse a aprobación de la Comisión de Patrimonio de Huesca.

Las actuaciones a reestructuración requerirán asimismo este trámite, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

6. **Obras particulares autorizadas**

Se aplicará lo dispuesto en el Apto. 6 del punto 2.2.1



## 5.2.6 GRADO P3. PROTECCION DE SU CONFIGURACION EXTERIOR Y DE SU ESTRUCTURA TIPOLOGICA INTERIOR

### 1. Aplicación de la calificación

Se incluyen en este grado de protección los edificios con considerables valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, y que poseen una tipología y composición arquitectónica interior adecuada, o fácilmente adaptable a nuevos usos urbanísticamente convenientes, pero sin llegar a poseer en esta organización interior valores suficientes para justificar su protección integral.

En los edificios de vivienda, que forman la mayor parte del centro histórico, se considera que un edificio presenta una organización estructural y distribución funcional adecuada, cuando resulta posible la consecución del Nivel de Adecuación de Habitabilidad sin recurrir a reestructuración mayoritaria o total.

No se incluyen en este Grado, sino en el P4, los edificios que, presentando esos valores exteriores y habiendo poseído originariamente unas condiciones tipológicas adecuadas, se encuentran en la actualidad en un estado de extremo deterioro estructural o en ruina, que hacen técnicamente irracional la rehabilitación o el mantenimiento, incluso parcial, de su sistema estructural interior, siendo más congruente su reestructuración total o mayoritaria.

### 2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Rehabilitación; Reestructuración interior parcial.

En este tipo de actuaciones no resultaría de aplicación las nuevas líneas de edificación previstas en los planos N-3 que pudieran afectar a alguno de los edificios calificados en este grado.



3. **Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares**

Reestructuración interior mayoritaria o incluso total, si se justificara el extremo deterioro estructural interior o su precariedad constructiva.

*Para informar*  
*arquitecto, E. Legido*  
Los Servicios Técnicos Municipales podrán aplicar en estos casos Normas Particularizadas, para el mantenimiento de su esquema tipológico, o la conservación de portales o escaleras de interés, o para su reproducción o reconfiguración siguiendo su organización arquitectónica originaria.

Podrán también autorizarse en casos de extremo deterioro de muros exteriores, su demolición y reconstrucción, según instrucciones concretas de los Servicios Técnicos Municipales. En todos los casos incluidos en el presente apartado, si el edificio estuviera afectado por algún tipo de alineación o línea de edificación máxima, según lo indicado en los planos N-3, las obras a realizar deberán adecuarse a tales alineaciones.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Ampliación; Demolición y sustitución.

6. **Obras particulares autorizadas**

Se aplicará lo dispuesto en el Apto.6 del Art. 2.2.1



## 5.2.7 GRADO P4. PROTECCION AMBIENTAL DE SU CONFIGURACION EXTERIOR

1. Se aplica a los edificios que presentan alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Edificios antiguos cuya conformación de fachadas y otros elementos exteriores posee un valor relevante, que justificaría su inclusión en el grado P3, pero que presentan una tipología y organización interior inadecuada para su uso, requiriendo para su adaptación actuaciones de reestructuración mayoritaria o total, o que poseen una tipología originariamente adecuada pero en estado de extremo deterioro estructural o en ruina, por lo que resulta más racional técnicamente su reestructuración mayoritaria o total.
  - b) Edificios antiguos sin particulares valores arquitectónicos, pero que contribuyen a la conformación del ambiente urbano histórico, siendo por ello interesante la conservación de su configuración exterior, con independencia del carácter de las actuaciones, en su organización interior.

### 2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Reestructuración interior parcial, mayoritaria o total. En los casos de reestructuración mayoritaria o total, si el edificio estuviera afectado por líneas de edificación o nuevas alineaciones de alguno de los tipos definidos en los planos N-3, las obras se ajustarán necesariamente a las mismas.

La adecuación a estas nuevas alineaciones será también obligatoria cuando, aún tratándose de obras de reestructuración parcial, éstas se refieran a la parte o partes del edificio afectadas por las mismas.

### 3. Otros tipos de actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares

Rehabilitación, en caso de que se consiga una organización interior adecuada y su sistema estructural no se encuentre deteriorado, o no presente características constructivas precarias, que hicieran más racional su reestructuración. En estos casos,



si resultaran incompatibles con las obras a autorizar, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de adaptación a las nuevas alineaciones señaladas en los planos N-3.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración; Ampliación; Demolición y sustitución.



5. **Supuestos de autorización de rehabilitación**

En los supuestos del punto 3 se aplicará lo siguiente:

El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar actuaciones de rehabilitación si se justificasen los siguientes aspectos:

- a) Si la tipología del edificio, definida por la posición de escaleras y, en su caso, patios, y por la disposición de elementos estructurales, resultase adecuada o pudiera adecuarse mediante actuaciones de rehabilitación.

En el supuesto de edificios residenciales, se entenderá que la tipología resulta adecuada cuando la distribución de la vivienda permita cumplir las Condiciones del Nivel de Adecuación de Habitabilidad que se especifican en la Normativa.

- b) Si, además de cumplir las condiciones anteriores, se justificasen económica y técnicamente las ventajas de la rehabilitación respecto a la reestructuración mayoritaria o total, por no encontrarse el edificio en extremo deterioro estructural.

6. En determinados edificios, podrá regularse su reordenación, manteniendo única y exclusivamente alguna de sus fachadas, y sustituyendo otros cuerpos o elementos de su envolvente exterior.

Estos supuestos se determinan normativamente a los Planos de Normativa individualizada de cada manzana.



#### 5.2.8 SUBGRADO A (AMPLIACION)

Afecta a los edificios protegidos en grados P3 o P4, que, resultan disconformes en la escena urbana inmediata por su altura excesivamente reducida, justificándose su incremento de altura con soluciones arquitectónicas integradas. Afecta asimismo a edificios o protegidos en grados P2, P3 o P4 en los que fuera convenientes su ampliación en planta, por razones funcionales o de coherencia arquitectónica, siempre de acuerdo con lo señalado en el Apto. 6, del Art 2.2.1.

#### 5.2.9 SUBGRADO S (SUPRESION DE ELEMENTOS EDIFICADOS)

Afecta a los edificios protegidos en grados P2, P3 o P4 que se encuentran alterados de manera extremadamente disconforme por la adición de una o varias planta, u otros cuerpos añadidos, incidiendo además de modo muy negativo en la escena urbana inmediata, por lo que se hace necesaria la supresión de esos elementos, recuperando la conformación originaria.

Se exigirá en estos casos la supresión de la planta/s o elementos añadidos, recuperando las conformación originaria, con las condiciones de cubierta o volumen fijadas con carácter general por el Plan Especial o, en su caso, mediante condiciones fijadas por los Planos de Normativa individualizada de la manzana.





### CAPITULO 3. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION (CALIFICACION NP)

#### 5.3.1 CRITERIOS DE CLASIFICACION

1. Se regulan en este Capítulo las actuaciones en edificios excluidos de Normativa de Protección, por carecer de valores arquitectónicos propios, y no presentar tampoco interés histórico, o no contribuir a la conformación del ambiente urbano tradicional.

Este grupo de edificios se distinguen genéricamente con las siglas NP (No Protegidos)

2. Este grupo de edificios no protegidos, incluye:
  - a) Edificios antiguos sin interés tipológico ni arquitectónico alguno y que carecen incluso de valores en su fachada que justifiquen su protección ambiental, o edificios que presentando algún interés exterior, se sitúan con carácter residual en entornos muy renovados, siendo por ello preferible su sustitución, con criterios de rearticulación del tejido edificado y recomposición de la escena urbana.
  - b) Edificios antiguos, sin interés tipológico ni arquitectónico, ni valor exterior, con alturas excesivamente reducidas respecto al entorno histórico (en general, de planta baja), que provocan rupturas en el ambiente urbano, siendo por ello conveniente su sustitución.
  - c) Edificios recientes, entendiendo en general por tales los producidos desde los años 40, con alturas conformes al entorno histórico o con alturas ligeramente superiores.



- d) Edificios recientes, con volúmenes y alturas muy excesivas respecto a las tradicionales en el conjunto urbano histórico, y con formas de inserción en la trama urbana muy disconformes respecto a la morfología tradicional.



3. Se establecen diferentes Grados de Calificación dentro del Grupo de Edificios No Protegidos, cuyas características se describen en los siguientes artículos:

**NPc** Con tipología adecuada y con volumen y altura conformes al entorno histórico.

**NPe** Con volumen y altura muy excesivos respecto al entorno histórico.

**NPi** Con tipología inadecuada, de adaptación compleja o irrecuperable.

**NPr** Con altura excesivamente reducida respecto al entorno histórico.



5.3.2 GRADO NPc

1. **Aplicación de la calificación**

Se aplica a edificios sin valor arquitectónico, pero con tipología adecuada y con volumen y altura conformes al entorno histórico, con independencia de que sus fachadas y, en general, su configuración exterior, o, incluso su actual alineación, puedan ser disconformes o incongruentes con el mismo.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Sustitución, de acuerdo con a las Normas de composición arquitectónica y las nuevas alineaciones y parámetros que fije el Plan para la integración del nuevo edificio en el entorno histórico.

Rehabilitación o reestructuración con adecuación formal de su configuración exterior, con criterios de integración en el entorno histórico, en el caso de edificios no afectados por ningún tipo de nueva alineación.

3. **Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares**

En el caso de edificios afectados por "Alineaciones de fachada obligatorias en caso de sustitución o actuación general", según lo indicado en los Planos N-3, se podrán autorizar los tipos de actuación señalados en el apartado anterior cuando el edificio presente un estado de conservación que justifique técnica y económicamente la conveniencia de obras de rehabilitación o reestructuración, respecto a la sustitución. Se requerirá en cualquier caso la adecuación al entorno histórico de los elementos de su fachada o cubiertas que sean señaladas como Fuera de Ordenación por el Plan, o que vengan requeridas por los Servicios Técnicos Municipales.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración, rehabilitación o reestructuración manteniendo configuración exterior o alineación inadecuada, salvo en los casos previstos en el punto anterior.



5. **Actuaciones particulares autorizadas**

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, o de mejora de las condiciones funcionales, estéticas y de habitabilidad.



5.3.3 GRADO NPi

1. **Aplicación de la calificación**

Se aplica a edificios sin valor arquitectónicos que resulten inadecuados, bien por su aspecto o configuración exterior, bien por poseer una tipología interior que genere, por su organización o dimensiones, deficiencias de habitabilidad de carácter irreversible.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Sustitución, de acuerdo a las Normas de composición arquitectónica que fije el Plan para la integración del nuevo edificio en el entorno histórico.

3. **Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares**

Rehabilitación y/o reestructuración, siempre que con las obras se consiga adecuar el edificio a las condiciones estéticas y de habitabilidad exigidas por el Plan.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración, rehabilitación o reestructuración manteniendo configuración exterior inadecuada o deficiencias notorias de habitabilidad. Así mismo queda excluida la posibilidad de cualquier tipo de actuación general diferente de la sustitución en los casos en que la edificación se halle afectada por nuevas alineaciones de las definidas en los planos N-3.

5. **Actuaciones particulares autorizadas**

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, o de mejora de las condiciones funcionales, estéticas y de habitabilidad.



5.3.4 GRADO NPe

1. **Aplicación de la calificación**

Edificios sin valores arquitectónicos o históricos, y con volúmenes y alturas excesivas respecto al entorno histórico.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Sustitución, de acuerdo a las Normas de composición que fije el Plan para la integración del nuevo edificio en el entorno histórico.

Reestructuración, adaptándose a los parámetros volumétricos regulados en el Plan.

Rehabilitación.

3. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Reestructuración, manteniendo el volumen o altura excesivos.

Así mismo, queda excluida la posibilidad de cualquier tipo de actuación general, que conlleve el mantenimiento del volumen o altura excesivos, en los casos en que la edificación se halle afectada por nuevas alineaciones de las definidas en los Planos N-3.

4. **Actuaciones particulares autorizadas**

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, o de mejora de las condiciones funcionales, estéticas y de habitabilidad.





5.3.5 GRADO NPr

1. **Aplicación de la calificación**

Edificios sin valores arquitectónicos o históricos, con altura excesivamente reducida en relación a su entorno urbano.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Sustitución, por nuevos edificios con altura que sea conforme a la composición del entorno histórico inmediato.

Ampliación volumétrica, con el criterio anterior, pero siempre adecuando las fachadas existentes a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

Rehabilitación con valoración arquitectónica.

3. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración o reestructuración, si no implica adición hasta altura conforme.

Cualquier tipo de actuación general si la edificación se halla afectada por las nuevas alineaciones definidas en los planos N-3

4. **Actuaciones particulares autorizadas**

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, o de mejora de las condiciones funcionales y de habitabilidad.



## CAPITULO 4. REGULACION DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

### 5.4.1 CONCEPTOS GENERAL

Las actuaciones de nueva edificación se regulan con una meditada atención a las condiciones del entorno histórico, de modo que se integren adecuadamente, no sólo en sus condiciones de altura y configuración exterior, sino también en su composición volumétrica, ajustándose a la morfología de la manzana y, cuando resulte posible, mejorando las condiciones de habitabilidad de la edificación contigua.

### 5.4.2 PARAMETROS REGULADOS

En los Planos de Normativa individualizados de cada manzana se establecen las Condiciones de las actuaciones de Nueva Edificación, fijando los siguientes aspectos:

#### 1) **Alineaciones**

- Alineaciones de fachada exteriores.
- Alineaciones de fachada interiores, obligatorias.
- Alineaciones interiores máximas, con admisión de libre retranqueo.
- En su caso, anterior alineación que se modifica.

#### 2) **Alturas**

- Número de plantas sobre rasante, incluyendo la baja.
- Altura de cornisa, obligatoria o indicativa.

#### 3) **Patios**

Se regulan los siguientes supuestos:

- Patios a crear con posición obligatoria.
- Patios a crear con posición indicativa.



4) **Cubierta**

Se regula o indica la forma de la cubierta.

5) **Solanas, tapias, u otros elementos caracterizadores tradicionales**

En ciertos casos, se permite o recomienda la incorporación en la composición de elementos caracterizadores de la edificación de Huesca, como solanas, tapias o verjas, etc.



## CAPITULO 5. EDIFICIOS O ELEMENTOS EDIFICADOS FUERA DE ORDENACION (CALIFICACION F)

### 5.5.1 CRITERIOS Y MODALIDADES DE CALIFICACION DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

1. Se califican Fuera de Ordenación los edificios, elementos construidos, o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial, declarados explícitamente disconformes con su Ordenación.

La calificación como Fuera de Ordenación tendrá los efectos previstos en la Legislación Urbanística.

2. Los edificios o instalaciones Fuera de Ordenación se incluyen en diferentes modalidades, en función de los motivos y las finalidades particulares de la calificación, así como del sistema de actuación aplicable:

FS: A demoler, para su sustitución puntual por otro edificio conforme al Plan.

FE: A demoler, para creación de espacios libres.

FD: Cuerpos o elementos en plantas superiores, a demoler sin reedificación.

3. Se definen en los Planos individualizados de manzana.



### 5.5.2 OBRAS AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS EN LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

1. Conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística, no podrán realizarse en estos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización u otras que supusieran un incremento de su valor de expropiación.

A estos efectos, se considerarán obras de consolidación las definidas en el Capítulo IV de la Normativa del Plan Especial y se entenderán como obras de modernización las que excedan de los contenidos propios de las obras de reparación.

2. Asimismo, de acuerdo con el Artículo citado, se autorizan las reparaciones de ligera entidad que fuesen necesarias para alguno de los siguientes fines:
  - a) Mantenimiento de las condiciones de seguridad.
  - b) Mantenimiento de las condiciones de salubridad e higiene.
  - c) Conservación de los elementos exteriores en adecuadas condiciones de ornato.
3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, además de las previstas en el artículo antes indicado.



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

**CAPITULO 1. AMBITO DE APLICACION DE LA REGULACION**

**6.1.1 ALCANCE DE LA REGULACION**

1. Se establecen en el presente Título las normas y recomendaciones reguladoras de las condiciones de la edificación, diferenciando los siguientes aspectos:
  - a) Condiciones dimensionales y volumétricas en planta.
  - b) Condiciones de las alturas y cubiertas
  - c) Condiciones de los espacios bajo cubierta
  - d) Condiciones de los espacios bajo rasante
  - e) Otras condiciones: núcleos de comunicación vertical, patios y otras.
  
2. Se aplican a las actuaciones de nueva edificación y a las de reestructuración y rehabilitación, en los aspectos que sean pertinentes.



#### 6.1.2 TIPOS DE ACTUACIONES

Estas condiciones serán de aplicación a los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Nueva edificación sobre solares o por sustitución de edificios existentes.
- b) Actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total de edificios no protegidos.
- c) Actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total de edificios protegidos en los grados P3 y P4.

#### 6.1.3 APLICACION PARTICULAR DE LAS CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

En caso de edificios afectados por Normativa de Protección que incluyan elementos exteriores fuera de ordenación o disconformes con la configuración arquitectónica del edificio o del entorno histórico, se aplicarán las Condiciones Compositivas y Formales en los aspectos que sean pertinentes para su adecuación.

#### 6.1.4 DOCUMENTOS PARA LA REGULACION

1. Las actuaciones deberán ajustarse a las condiciones de la presente Normativa, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones específicas de los Planos de Normativa General NG y los de Normativa de individualizada de las manzanas N-1, N-2 y N-3.



2. En los aspectos no contemplados en el presente Plan, se cumplirán las condiciones del PGOU.





## CAPITULO 2. CONCEPTOS REGULADORES DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS EN PLANTA

### 6.2.1 CONCEPTOS UTILIZADOS PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN PLANTA

La regulación de las condiciones de la edificación en planta se efectúa en los Planos NG-3 (1:500) y N-1 y N-3 (1:200), mediante los siguientes conceptos:

1. **Divisiones de edificación o propiedad de las unidades parcelarias**
  - a) Línea de edificación o propiedad existente compatible con el Plan.
  - b) Divisiones de cuerpos edificatorios diferenciados.
2. **Alineaciones y Líneas de Edificación.**
  - a) Alineación de fachada obligatoria
  - b) Al ineación de fachada obligatoria en caso de sustitución o actuación general.
  - c) Línea de edificación exterior o interior máxima, con admisión de libre retranqueo.
  - d) Líneas de edificación o propiedades existentes que resultan afectadas por el Plan.
3. **Superficies no edificables: patios y otros espacios**
  - a) Patios interiores de parcela existentes, a conservar.
  - b) Patios interiores de parcela existentes, no protegidos
  - c) Banda de localización de paso a espacios libres interiores en planta baja.



- d) Tapia o verja obligatoria o jardín o espacio libre privado.
- e) Tapia o verja autorizada en divisiones de propiedad dentro de un espacio libre privado.

#### 4.- OCUPACION MAXIMA.

A estos efectos, los patios resultantes, así como los niveles máximos de ocupación de parcela, se estará a lo previsto en el artículo 6.6.1., apartados 2, 3 y 4 de las presentes Ordenanzas



## SECCION 2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, EN PLANTA

### 6.2.2 DIVISIONES DE PROPIEDAD DE LAS UNIDADES PARCELARIAS

Se aplican los siguientes conceptos:

#### 1. **Lindes actuales**

Líneas perimetrales que delimitan una unidad parcelaria, según Plano catastral vigente en el momento de la aprobación del Plan Especial.

#### 2. **Lindes resultantes de la ordenación del Plan**

En las Unidades parcelarias no afectadas por actuaciones de Agregación o Areas de Reestructuración Urbana, pueden producirse las siguientes situaciones:

- a) Mantenimiento de lindes actuales a espacios públicos.
- b) Modificación obligatoria de lindes a espacios público, que puede implicar que la unidad parcelaria actual ceda parte de su superficie, que se adicionaría al espacio público, o que ocupe superficie de espacio público, con los procedimientos que se señalan en la Legislación Urbanística y de la Administración Local.
- c) Modificación volumétrica de lindes a espacio público, en caso de alineación exterior máxima, según se define en el Artículo 6.2.5.

En las Unidades parcelarias afectadas por Areas de Reestructuración Urbana y Unidades de Agregación, las nuevas lindes entre propiedades vendrán determinadas en el Proyecto de Compensación.

Los lindes entre espacios edificados y espacios libres privados y públicos, se fijan en los Planos individualizados N-1 y N-3.



### 6.2.3 ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA

Se fijan en los Planos N-3.

Establece la posición de fachada del edificio en planta baja.

Respecto a esta alineación sólo podrán sobresalir los salientes y cuerpos volados autorizados.

### 6.2.4 ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCIÓN O ACTUACION GENERAL.

Se fijan, así mismo en los Planos N-3.

Afectan, en general a determinados edificios calificados como Npc. Establece la posición de la fachada del edificio en planta baja que resultará de aplicación en caso de que deban o vayan a efectuarse obras incluidas dentro de la calificación de "Actuaciones Generales Autorizadas".

En cuanto a las Actuaciones Generales Autorizadas en Circunstancias Particulares y al resto de actuaciones tipificadas, podrán llevarse a cabo, manteniendo la alineación actual, cuando así se contemple en el Capítulo 3º del Título V de las presentes Ordenanzas.



#### 6.2.5 ALINEACION EXTERIOR O INTERIOR MAXIMA, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO

1. Define la superficie máxima ocupable en planta por la edificación, respecto a espacios libres públicos exteriores, en el caso de alineación exterior, y respecto a espacios libres interiores de la parcela, área o manzana, en el caso de la alineación interior.
2. Se determinan en los Planos N-3, con la siguiente denominación:  
*Alineación exterior o interior máxima con admisión de libre retranqueo*
3. Respecto a esas líneas, podrá retranquearse libremente la edificación.

#### 6.2.6 ALINEACIONES ANTERIORES QUE SE MODIFICAN

1. En los casos en que la Ordenación del Plan Especial modifica las alineaciones existentes, se reflejan en los Planos N-3 estas alineaciones, con el fin de visualizar el exceso o defecto de superficie originaria respecto a la nueva modificación.
2. Se reflejan en los Planos N-3 con la siguiente denominación.  
*Líneas de edificación o propiedad existentes que resultan afectadas por el Plan.*



#### 6.2.7 DIVISIONES DE CUERPOS DE EDIFICACION DENTRO DE UNA MISMA UNIDAD PARCELARIA

1. La edificación histórica del casco de Huesca se caracteriza, frecuentemente, por la integración de cuerpos diferentes dentro de una misma parcela, bien agregados entre sí, bien separados por espacios libres interiores.
2. En coherencia con este rasgo morfológico, el Plan Especial regula, en las condiciones apropiadas, la división de cuerpos edificatorios dentro de una misma parcela, con la siguiente denominación: (Planos N-3):

*Divisiones de cuerpos dentro de una misma propiedad*

#### 6.2.8 PATIOS INTERIORES DE PARCELA EXISTENTES, A CONSERVAR

1. Se reflejan en los Planos N-1, con la siguiente denominación:

*Pacios existentes a conservar*

2. No podrán modificarse, salvo ampliación por retranqueo de fachadas a los mismos, cuando esa actuación se previera en los Planos N-1 y N-3

#### 6.2.9 PATIOS INTERIORES DE PARCELA EXISTENTES, NO PROTEGIDOS

1. Se relejan en los Planos N-1, con la siguiente representación gráfica y denominación:

*Pacios existentes no protegidos*



2. Se admite su libre modificación siempre que la superficie resultante sea como mínimo la existente, y su forma en planta presente características más favorables que las originarias, respecto a la adecuada funcionalidad del edificio.

#### 6.2.10 BANDA DE LOCALIZACION DE PASO A ESPACIOS LIBRES INTERIORES

1. Es frecuente encontrar en la edificación histórica del casco de Huesca elementos de comunicación entre calles, plazas u otros espacios públicos exteriores y los espacios libres interiores de manzana, mediante pasos flanqueados por cuerpos edificados, en ocasiones cubiertos también superiormente por la edificación.
2. En coherencia con este rasgo, el Plan Especial, en los casos apropiados, establece obligatoriamente la necesidad de un paso de comunicación entre espacios libres exteriores e interiores, que se fija en los Planos N-3 con la siguiente denominación:

*Banda de localización de paso a espacios libres interiores o viales.*

3. El paso efectivo se definirá en el Proyecto de Edificación, dentro de la banda determinada por dichas líneas, y ajustándose en su caso a la anchura mínima que fije el Plan.



### CAPITULO 3. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ALTURAS Y CUBIERTAS

#### SECCION 1. REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION

##### 6.3.1 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION

Se utilizan los siguientes conceptos:

- a) Altura del edificio, en número de plantas.
- b) Altura de cornisa obligatoria o indicativa, en casos de nueva edificación o reestructuración, o adición.
- c) Altura de cornisa de edificación existente a conservar.
- d) Altura de cornisa determinada por igualación con la línea de cornisa conjunta de varios edificios.
- e) Posición indicativa de forjados.
- f) Cotas de planta, altura de piso y altura libre de piso.





### 6.3.2 ALTURAS DEL EDIFICIO, EN NUMERO DE PLANTAS

1. Es el número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.
2. La altura de plantas de la edificación resultante de la ordenación del Plan se fija en los Planos N-2 (Alturas de la edificación) y N-3 (Plano de Alineaciones-Estructura urbana resultante).
3. En la determinación numérica de la altura de plantas, en el Plano N-3, se excluyen tanto los semisótanos como los aprovechamientos bajo cubierta inclinada, si las hubiera.
4. En el Plano N-2 se representan todas las fachadas exteriores del edificio, respecto a rasantes de los espacios públicos exteriores, lo que determina con exactitud el número de plantas fijado numéricamente en el Plano N-3 para el conjunto del edificio o sus cuerpos diferenciados.

### 6.3.3 ALTURA DE CORNISA DEL EDIFICIO, EN CASOS DE NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACION, O ADICION

1. Se entiende por **altura de cornisa** la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
2. Se definen en los Planos N-2 (Alturas de la Edificación), en los que se desarrollan los alzados de la edificaciones de las manzanas respecto a los espacios libres públicos que las delimitan.

Se distinguen dos tipos de regulación:

**Altura de cornisa obligatoria.**

**Altura de cornisa indicativa.**



3. En caso de **altura de cornisa indicativa**, la altura efectiva se determinará en el Proyecto de Edificación, sin poder exceder en más de 1 m. la altura indicativa, y en caso de disminución, debiendo cumplir las alturas mínimas de piso que se fijan en Art 6.3.7 y 6.3.9. La fijación de tal altura se justificará en el Proyecto a presentar con la solicitud de licencia, debiendo demostrarse su adecuada integración en el frente de la manzana en que se inserta el edificio y, especialmente en lo que se refiere a los colindantes. La escala de estos alzados de conjunto será de 1/200 como mínimo. Se justificará, así mismo, la no existencia de afectaciones negativas por la aparición indeseable de medianeras vistas.

#### 6.3.4 ALTURA DE CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR

1. Se define en el Plano N-2 con la siguiente denominación:

*Cornisa de edificación existente a conservar*

2. Se mantendrá esa altura de cornisa con independencia del carácter Protegido o No Protegido del edificio, así como del tipo de actuaciones que se realicen.

#### 6.3.5 ALTURA DE CORNISA DE UN EDIFICIO, DETERMINADA POR IGUALACION CON LA LINEA DE CORNISA CONJUNTA DE VARIOS EDIFICIOS

1. En determinados casos, en que se prevén actuaciones de nueva edificación en varias Unidades parcelarias colindantes, se determina una altura de cornisa común para todos los edificios.

En esos casos, la cornisa de referencia será la del edificio que se construya en primer lugar, debiendo igualarse a dicha altura las que se construyan posteriormente.



2. Se refleja en el Plano N-2 (Alturas de la Edificación) con la siguiente denominación:

*Se igualarán las alturas de cornisa de ambos edificios*

#### 6.3.6 CONCEPTOS DE COTAS DE PLANTA, ALTURA DE PISOS Y ALTURA LIBRE DE PISO

- a) Se entiende por **cota de planta** la distancia vertical medida entre la cota de origen de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a que se refiera la medición.
- b) Se considera **altura de piso** la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- c) **Altura libre** es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Las condiciones que, para esta materia, se regulan en los artículos siguientes serán de obligado cumplimiento en las actuaciones de sustitución de la edificación existente y en las de nueva planta.

En actuaciones de restauración, rehabilitación y en aquellas de reestructuración o contempladas en el supuesto excepcional del artículo 3.4.6 de estas Ordenanzas podrán admitirse alturas menores, que en ningún caso serán inferiores a las originales del edificio.

#### 6.3.7 ALTURAS DE PISO Y ALTURAS LIBRES MINIMAS Y MAXIMAS EN PLANTA BAJA

1. La altura de piso en planta baja será la fijada gráficamente en los Planos N-2 (Alturas de la edificación) en concepto de **posición indicativa de forjados**.



2. Podrá definirse otra altura diferente a la reflejada en el Plano N-2 siempre que no sea inferior a 3,50 ni superior a 4,50 m.

#### 6.3.8 POSICION INDICATIVA DE FORJADOS

Los Planos N-2 indican asimismo la **posición indicativa de forjados**, que podrán modificarse siempre que se cumpla lo señalado en el Art 6.3.9

#### 6.3.9 DETERMINACION DE LAS ALTURAS MINIMAS Y MAXIMAS DE PISO Y DE ALTURA LIBRE

1. Se determinarán siguiendo la **posición indicativa de forjados** de los Planos N-2.
2. En caso de variación, se proporcionarán según la **altura de cornisa y número de plantas**. En caso de diferentes alturas de piso, se graduarán de modo decreciente a medida que se ascienda en el número de plantas.
3. La altura libre mínima será en cualquier caso de 2,70 m., salvo que los Planos N-2 determinen una altura menor, que nunca podrá ser inferior a 2,50 m.



## SECCION 2. REGULACION DE LA CUBIERTA Y ESPACIOS BAJO LA MISMA

### 6.3.10 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS CUBIERTAS

Se utilizan los siguientes conceptos:

- a) Inclinación de la cubierta
- b) Forma de las cubiertas inclinadas.

### 6.3.11 OBLIGATORIEDAD DE LA CUBIERTA INCLINADA

1. Las nuevas edificaciones así como actuaciones en edificios existentes, se realizarán con cubierta inclinada, con las condiciones que se establecen en el Plan.
2. Excepcionalmente, en casos de edificios singulares y de carácter no residencial, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá admitir otras formas de cubierta, si la calidad del diseño lo justifica.
3. En edificios de vivienda, en partes del edificio no visibles desde la vía pública, sitas en el interior de la parcela, se admiten cubiertas planas en superficie no superior al 20%, debiendo en ese caso ser visitables, como terrados o terrazas, y tratándose con pavimento cerámico o pétreo.



### 6.3.12 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LA INCLINACION DE LA CUBIERTA

#### 1.- CONCEPTOS.

##### A) PENDIENTE O INCLINACIÓN REAL ( $P_r$ ) DE LOS FALDONES DE CUBIERTA.

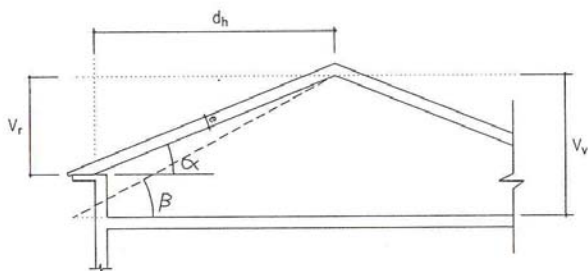
Es la referida al plano horizontal que pasa por el extremo inferior del faldón, sobre el alero.

Se determina, para cada faldón, en porcentaje entre la distancia vertical  $V_r$  (diferencia de alturas entre la cara inferior de la cumbrera y el extremo inferior del faldón) y la distancia horizontal ( $d_h$ ) (proyección horizontal del citado faldón).

##### B) PENDIENTE O INCLINACIÓN VIRTUAL ( $P_v$ ) DE UNA CUBIERTA.

Es la referida al plano definido por el último forjado horizontal del edificio.

Se determina, para cada faldón, en porcentaje entre la distancia vertical ( $V_v$ ) (diferencia de alturas entre la cumbrera y la cara superior del último forjado horizontal) y la distancia horizontal ( $d_h$ ).



$$P_r = \frac{V_r}{d_h} = \text{arc tg } \alpha$$

$$P_v = \frac{V_v}{d_h} = \text{arc tg } \beta$$



## 2.- INCLINACION MAXIMA Y MINIMA.

Como regla general,  $V_v$  deberá ser igual a  $V_r$ . En cualquier caso, la pendiente o inclinación máxima de las cubiertas, tanto real como virtual, según los conceptos definidos en el apartado anterior, será del 40% (0,40).

La pendiente o inclinación real mínima será del 30% (0,30). El espesor "e" entre la cara interior del faldón de cubierta y la cara exterior del material de cobertura será uniforme y no superará en ningún punto los 40 cms.

## 3.- REGULACION GRAFICA.

En los planos N-3 se define, según casos, la forma de la cubierta de las unidades edificatorias, con las siguientes denominaciones.

- Pendiente a dos aguas, inclinación máxima: 40%.

- Pendiente a una agua, inclinación máxima 40%.

En todos los casos, las inclinaciones máximas se refieren a lo determinado en los apartados anteriores.

En algunos casos en los planos N-2, se define gráficamente la inclinación de la cubierta.

## 4.- ALEROS Y CORNISAS.

Se ajustarán a las determinaciones del artículo 7.2.10 de estas Ordenanzas.





### SECCION 3. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA, SOLANAS Y BUHARDILLAS

#### 6.3.13 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE ESPACIOS BAJO CUBIERTA

Para la utilización de espacios bajo cubierta y su regulación formal se establecen los siguientes conceptos:

- a) Cubiertas con claraboyas o aberturas efectuadas en los faldones.
- b) Cubiertas con solanas.
- c) Cubiertas con buhardillas "lucanas" y otros elementos análogos. La solución preferente será la correspondiente al apartado a), regulándose la b) para determinados casos y limitando la c) a los ejemplares ya existentes en caso de rehabilitación de los mismos.

#### 6.3.14 CUBIERTA CON CLARABOYAS O ABERTURAS EFECTUADAS EN LOS FALDONES.

Se entienden como tales aquellas cubiertas en forma de tejado inclinado en las que, para posibilitar la iluminación y ventilación naturales, se practican aberturas en el plano del faldón. Estas aberturas pueden ser a cielo abierto, originando terrazas que quedan rodeadas de paños de tejado, o cerradas mediante claraboyas o ventanas practicables especialmente diseñadas para colocarse insertadas en el plano del faldón.

Con el fin de que tales aberturas no desvirtúen el carácter y tipología de las cubiertas tradicionales de teja, es preciso limitar su superficie y controlar su ubicación en los distintos faldones de cubierta. Por ello, deberán ajustarse a las siguientes condiciones.

- a) El borde inferior de la apertura estará situado, como mínimo, a una altura de 1,00 m. por encima del nivel correspondiente al extremo libre del faldón sobre el alero.
- b) Entre el borde superior de la apertura, y la cumbrera habrá un desnivel de 0,50 m. como mínimo. Si la cumbrera no fuera horizontal, esta medición se efectuará en el punto más



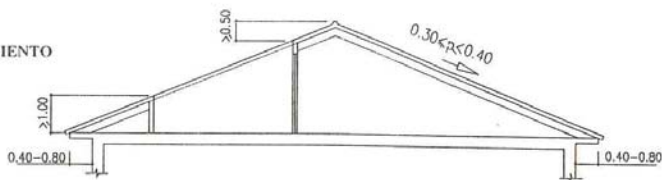


desfavorable del segmento de cumbrera definido por la intersección entre la línea de ésta y la prolongación de los bordes laterales de la apertura.

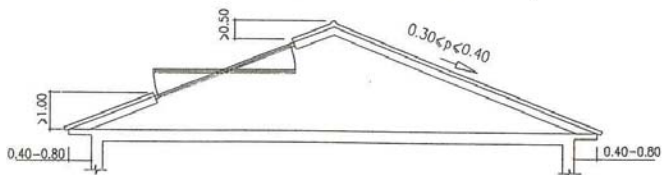
- c) Los bordes laterales de la apertura estarán separados de medianeras o esquinas en una distancia de 1,50 como mínimo. La misma distancia mínima se dará entre dos aberturas consecutivas.
- d) La superficie total de aberturas correspondiente a cada faldón, tanto a cielo abierto como con ventanas, será siempre inferior al 50% de la total superficie del faldón de cubierta en el que se insertan
- e) Estas aberturas se dispondrán, preferentemente, centradas con los ejes de modulación de huecos de fachada.

Cuando se trate de claraboyas o ventanas de faldón, se situarán en el mismo plano que el faldón de cubierta.

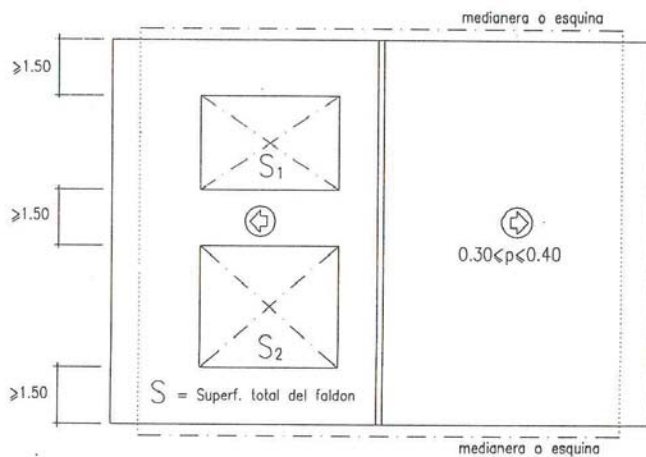
- f) En el caso de lucernarios de iluminación para escaleras o patios, se podrán permitir resaltes respecto a los planos de cubierta correspondientes, siempre que se justifique, adecuadamente su adecuación tipológica a las soluciones tradicionales existentes en edificaciones antiguas de la ciudad.



SECCION CON TERRAZA (APERTURA A CIELO ABIERTO)



SECCION CON VENTANA DE FALDON



PLANTA

$$\sum_1^n S_i \leq 0.50 S$$

Donde:  $\sum_1^n S_i$  es la superficie de cada una de las distintas superficies a efectuar en un faldón.

S es la superficie total de cada faldón.



6.3.15 CUBIERTAS CON SOLANAS: PROTECCION DE SOLANAS EXISTENTES Y CONDICIONES PARA SU UTILIZACIÓN EN ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION.

1. Se entiende por **solana**, a efectos de la regulación del Plan Especial, la solución relativamente generalizada en la edificación tradicional de Huesca, creando un espacio bajo cubierta abierto frontalmente al exterior.
2. Es criterio del Plan Especial mantener las solanas existentes en Edificios Protegidos, y regular la utilización de este elemento en determinados casos de construcción o de reestructuración.
3. En el caso de edificios existentes afectados por Normativa de Protección que incluyan solanas, estas deberán mantenerse, o recuperarse en caso de que hubiesen sido alteradas o cegadas.

Se prohíbe terminantemente su acristalamiento o cerramiento exterior.

Podrán cerrarse con superficie acristalada sólo en planos retranqueados al menos 2 m. respecto a cara exterior.

4. En actuaciones de nueva edificación o reestructuración, de edificios de usos residenciales será posible la disposición de solanas con las características que se señalan a continuación:
  - a) La altura de la edificación, con arreglo al Plan, será, como mínimo de 3 plantas.
  - b) La longitud de las solanas estarán comprendidas entre los siguientes parámetros:



### LONGITUD DE SOLANAS

Longitud de fachada (m)	Longitud Total de Solanas	
	Mínima (m)	Máxima (m)
$L < 5$	$l_1 = 2,5$	$l_2 = 5$
$5 < L < 9$	$l_1 = 3$	$l_2 = 5 // l_2 = 0,70 L (*)$
$L > 9$	$l_1 = 3,5$	$l_2 = 5 // l_2 = 0,50 L (*)$

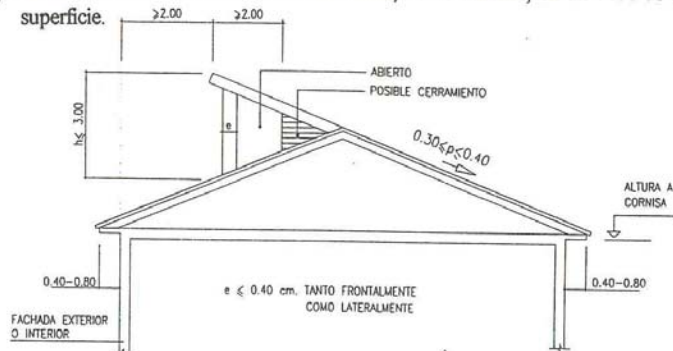
(\*) Se cográ el resultado más favorable.

Cuando la longitud resultante sea mayor de 5 m, deberá fragmentarse en varias solanas, siempre que cada una tenga una longitud mínima de 2 m. y entre cada dos consecutivas exista una separación mínima, así mismo, de 2,00 metros.

- c) El retranqueo del punto más saliente de la solana, respecto del plano de las fachadas, tanto exteriores como interiores, será, como mínimo, de 2,00 metros. El cierre frontal y los cierres laterales de la solana se retranquearán, a su vez, otros 2 metros desde el punto anterior; es decir, 4 metros como mínimo desde el plano de fachada. En este segundo retranqueo de 2,00 m. sólo podrán disponerse pilares estructurales, con una sección aparente no superior, en ninguna de sus dimensiones, a 0,40 m.
- d) La altura máxima de cualquier elemento de la solana, respecto del faldón de cubierta, medida en la vertical del citado elemento, no podrá ser mayor, en ningún caso de 3,00 metros.



- e) El cierre frontal de las solanas se acristalará, como mínimo, en un 70% de su superficie.



SECCION CON SOLANA

- f) Las inclinaciones de las cubiertas de las solanas serán las mismas que las del faldón del que deben constituir la prolongación, dentro del mismo plano inclinado, sin que puedan existir quiebros ni resaltos. Por tanto, su pendiente o inclinación real estará comprendida entre el 30% y el 40%.
5. La utilización del espacio bajo cubierta, en caso de cerramiento interior de la solana, se regulará con el siguiente criterio:
- Podrá destinarse a vivienda independiente si cumple las condiciones de superficie y programa que se señalan en el Art. 8.2.3 y otras normas aplicables del Capítulo 2 del Título VII (Condiciones Generales de Uso de Viviendas)
  - En caso de que no cumpla esas condiciones, se admite su unión "en duplex" a la vivienda de la planta inferior.
  - En cualquier supuesto podrá destinarse a trasteros u otros anejos.



6.3.16 ELEMENTOS CONSTRUIDOS SOBRE CUBIERTAS: LUCANAS Y OTROS ELEMENTOS ANALOGOS.

En ningún caso se autorizará la construcción de buhardillas ni lucanas sobre la cubierta.

Podrán mantenerse en cambio las existentes en este momento, en las que se permitirán obras de rehabilitación. En este caso se autorizará el uso de vivienda bajo cubierta.

Excepcionalmente y justificando su idoneidad tipológica, podrá admitirse en situaciones concretas la utilización de estos elementos, aunque siempre en caso aislados. Se atenderán a las condiciones del artículo 7.2.11 apartado 3º de estas Ordenanzas.



#### CAPITULO 4. REGULACION DE LA SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE

##### 6.4.1 SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE

1. Se admite la ocupación en sótano de la parcela, con los siguientes usos:
  - a) Instalaciones generales del edificio.
  - b) Garaje-aparcamiento, cuando se cumplan las condiciones específicas de este uso.
  - c) Usos complementarios de locales autorizados en planta baja, de acuerdo con la regulación específica de uso.
  - d) Trasteros anejos a las viviendas.
  
2. Si el uso destinado es el de garaje se autoriza la excavación de más de una planta bajo rasante. En los otros usos sólo se admite la ocupación de primer sótano.
  
4. Si en los Planos N-3 el espacio libre de parcela se conceptuase como **ajardinado**, el espacio bajo rasante se proyectará de modo que admita como mínimo 0,50 m. de capa de tierra vegetal sobre el forjado superior, previéndose en el Proyecto todas las condiciones exigidas por el ajardinamiento (riego, drenaje, mantenimiento y otras).



## CAPITULO 5. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LOS NUCLEOS DE COMUNICACION VERTICAL

### 6.5.1 CONDICIONES DE LAS ESCALERAS

1. Sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa aplicable en materia de prevención de incendios, por aplicación de las presentes Ordenanzas no se exigirá que el núcleo de escaleras disponga de huecos al exterior. En esos casos la caja de escalera se iluminará cenitalmente. El hueco de iluminación, tanto en cubierta como a través de cada planta, tendrá una superficie superior a 1,20 m<sup>2</sup> y una anchura mínima no inferior a 0,60 m.
2. En los edificios protegidos en Grados P1 y P2 se mantendrá o restaurará exactamente la escalera existente. En edificios protegidos en Grado 3 se aplicarán esas mismas condiciones, salvo que la escalera se encontrase en estado de extremo deterioro constructivo, constatándose esta situación en un informe de los Servicios Técnicos Municipales. En estos casos justificados, como alternativa a la conservación y restauración, podrá admitirse su reproducción, previa justificación técnica de esos daños extremos. En este último caso, de reproducción de la escalera existente insalvable, el Proyecto documentará gráfica y fotográficamente la escalera actual, para la verificación de la obra por los Servicios Técnicos Municipales. El Ayuntamiento podrá exigir garantías económicas para asegurar la reproducción, en caso de que por incumplimiento de los compromisos por parte de los particulares la Administración Municipal tuviera que actuar subsidiariamente.
3. En nueva edificación o reestructuraciones, la escalera no se dispondrá a fachada principal, salvo manifiesta imposibilidad de ubicación diferente o de otras soluciones alternativas.





## 6.5.2 CONDICIONES DE LOS ASCENSORES

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios de nueva construcción de más de 4 plantas de altura (incluida planta baja). La altura máxima de arranque del mismo no será superior a 1,50 m.
2. En edificios existentes de más de 4 plantas objeto de actuaciones de reestructuración, se exigirá asimismo la instalación de ascensor.
3. En los edificios protegidos en cualquiera de sus grados objeto de actuaciones generales se requerirá asimismo la instalación de ascensor cuando tengan más de cuatro plantas.
4. En ninguno de los supuestos, se autorizará que emerjan sobre cubierta los casetones de cuartos de maquinaria, cuando sean visibles desde cualquier espacio público. Cuando se produzca esa circunstancia se recurrirá al empleo de ascensores hidráulicos o a soluciones de diseño que permitan el cumplimiento de esa exigencia.
5. Los Proyectos de Edificación, en la solicitud de licencia, incorporarán explícitamente una sección que muestre el cumplimiento de la exigencia anterior.
6. Se admiten soluciones de diseño con columnas de ascensores situados en espacios interiores de la parcela, independizados del cuerpo edificación principal.



## CAPITULO 6 CONDICIONES DE LOS PATIOS, ESPACIOS LIBRES Y SUS CERRAMIENTOS.

### OCUPACIONES MAXIMAS DE PARCELA.

#### 6.6.1 CONDICIONES DE LOS PATIOS

##### 1. Patios existentes

Los Planos N-1 individualizados de cada manzana aplican gráficamente la siguiente regulación de los patios:

- a) Patios existentes, a conservar.
- b) patios existentes, no protegidos.

##### 2. Patios resultantes de actuaciones en la edificación

Los Planos N-3 individualizados de cada manzana definen los patios interiores de parcela, mediante su delimitación en planta.

En los edificios en que estos Planos determinen patio interior, éste será obligatorio, si bien no necesariamente con la posición y forma reflejada en el Plano.

En caso de que se considere oportuno la definición de un patio diferente al señalado indicativamente en el Plano, su forma y dimensiones se definirán en el Proyecto de edificación, con las siguientes normas:

- a) Su superficie será al menos igual a la del patio grafiado en el Plano.
- b) Su forma y dimensiones se ajustarán a criterios de buena construcción y funcionalidad. En cualquier caso, podrá inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro, como mínimo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana.



**3. Cubrición de los patios en planta baja**

Se autoriza la cubrición en planta baja de los patios, siempre que no aparezcan grafiados en los Planos N-3 como espacios libres privados, (ELP) tanto ajardinados como pavimentados.

**4.- Ocupación máxima de parcela.**

Sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en el Plan Especial y, en especial de las distintas alineaciones establecidas en los planos N-3, la ocupación máxima de parcela con la edificación se fija en el 75% de su superficie.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los patios que, conforme a lo establecido en el apartado anterior, puedan ser cubiertos en planta baja.

El límite de ocupación señalado no resultará de aplicación en el caso de edificaciones con fondos iguales o inferiores a 12,00 metros.

Excepto en los casos en que en los planos N-3 se reflejara expresamente lo contrario y, sin perjuicio de las condiciones anteriores y del resto de las establecidas en el Plan Especial, no podrá superarse, con la edificación situada por encima de la planta baja, y en ningún caso, un fondo edificable de 20,00 m., medido desde cada alineación de fachada.



## 6.6.2 CONDICIONES DE OTROS ESPACIOS LIBRES

1. Los Planos N-3 individualizados de cada manzana, califican los espacios libres a conservar, o resultantes de las actuaciones, con las siguientes tipificaciones:
  - ELP: Espacios Libres Privados.
  - ELC: Espacios Libres Colectivos Públicos.
  
2. Los Espacios Libres Colectivos Públicos pueden proceder de espacios ya públicos o derivarse de actuaciones edificatorias o de reestructuración urbana.
  
3. Estos Planos fijan asimismo los criterios básicos para el tratamiento formal y ambiental de los espacios libres, distinguiendo:
  - a) Espacios Libres Ajardinados.
  - b) Espacios Libres Pavimentados, con Adecuación Ambiental.
  
4. Las características formales, acabados y otros aspectos estéticos y ambientales de estos espacios se regulan en el Título VII.



### 6.6.3 CERRAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES: TAPIAS Y VERJAS

1. Es criterio del Plan Especial conservar la característica presencia que en el caso de Huesca tienen las tapias y verjas que delimitan espacios verdes privados o públicos, y que evocan, en el caso de las tapias, tanto los aspectos casi rurales del casco como la difusión de edificaciones conventuales, y que en el caso de las verjas aluden a concepciones arquitectónicas más civiles y urbanas.
  
2. Consecuentemente, los Planos N-3 definen, según las condiciones específicas de la finca y de su entorno:
  - a) Cerramientos mediante tapia obligatoria
  - b) Cerramientos mediante verja obligatoria



**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.**

7.1.1      **AMBITO DE APLICACION**

Las Normas y Recomendaciones expuestas en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Nueva edificación.
- b) Actuaciones Generales, de reestructuraciones interiores o rehabilitaciones, en edificios no protegidos, en los que, por ello, puede resultar preciso un nuevo tratamiento de sus fachadas y, en general, de su configuración exterior, con el fin de adecuarse a las exigencias contenidas en el presente Título.



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

1. Se distinguen dos tipos de áreas dentro del ámbito del Plan Especial, a efectos de aplicación de las Condiciones Compositivas y Formales:

- 1.1 Áreas con permanencia de morfología y tipologías parcelarias históricas, que a efectos de regulación se denominarán con las siglas AH.

Comprenden en general, las áreas interiores del casco, con su apretado e irregular trazado viario de carácter orgánico, escasamente modificado a lo largo de la historia, y con predominio de una estructura parcelaria y edificatoria heterogénea, reflejo asimismo de la caracterización espontánea de los procesos urbanos en el casco hasta el pasado siglo.

- 1.2 Áreas configuradas por reformas urbanas del XIX y del XX, o por renovaciones recientes que, a efectos normativos, se denominarán con las siglas AR.

Abarcan, en general, las áreas procedentes de reformas urbanas de la segunda mitad del XIX y principios del XX, como el frente de edificación del Coso Alto o la Plaza de Lopez Allué y calles de acceso. Comprenden asimismo otras áreas configuradas en reformas de la segunda mitad del XX.

2. La delimitación de estas áreas se efectúa en el Plano adjunto (Delimitación de Áreas AH y AR, para la regulación de las Condiciones Compositivas y Formales).

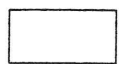
3. Se consideran **edificios singulares** a efectos compositivos y formales los destinados a Equipamientos o Servicios de la Administración, o a otros usos de carácter no residencial, que presenten considerable incidencia en la actividad urbana, y en los que por ello se justificase su individualización compositiva, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales



# TIPIFICACION DE AREAS PARA APLICACION A CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES



(AR) AREAS CON PREDOMINIO DE EDIFICACION RENOVADA



(AH) AREAS CON PREDOMINIO DE EDIFICACION HISTORICA







### 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.