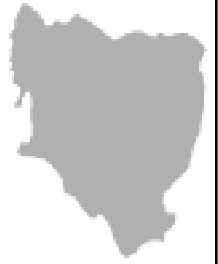


# Boletín Oficial de la Provincia



Sección del Boletín Oficial de Aragón  
DIPUTACIÓN DE HUESCA

Precio: 0,54 €

SABADO, 25 DE ENERO DE 2003

Núm. 19

## DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE HUESCA

Depósito Legal HU-1/1958

SE PUBLICA TODOS LOS DIAS LABORABLES

Para suscripciones, anuncios y venta de ejemplares, dirigirse a la Administración

Diputación Provincial - Porches de Galicia, 4 - 4ª planta

Teléfono 974-294148 - Fax 974-294149 - E-mail bop@dphuesca.es

ANUNCIOS:	Euros	SUSCRIPCIONES:	Euros
Por palabra .....	0,168283 €	Anual .....	36,06 €
Tasa urgente .....	0,336567 €	Trimestral .....	10,82 €

## ADMINISTRACION LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE JACA

207

#### ANUNCIO

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 16 de Julio de 2002, aprobó, con carácter definitivo, la Modificación del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable (S.U.P. nº 13) BADAGUÁS, instada por "FADESA INMOBILIARIA, S.A.", de acuerdo con el proyecto presentado y visado por el C.O. de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos el 1 de marzo de 2.002 y anexo visado por el mismo Colegio de fecha 4 de Julio de 2002.

Se procede seguidamente a la publicación del Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón:

#### TITULO I : GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

##### Artículo I.1 : Objeto:

El presente documento tiene por objeto, la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación, para la correcta ejecución y desarrollo del Plan Parcial del que forma parte.

##### Artículo I.2 : Alcance:

La reglamentación que se establece en las presentes Ordenanzas Regulatorias, se entiende subordinada a las disposiciones contenidas en instrumentos legales de rango superior. En concreto, se atenderá a las prescripciones que constituyen las Normas Urbanísticas, en cuanto a Régimen Urbanístico, que forman parte del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Jaca y a la Norma Complementaria del PGOU de Jaca para los Núcleos Rurales, Núcleo de Badaguás.

##### Artículo I.3 : Ambito:

Las presentes Ordenanzas, afectarán a toda actividad relativa a régimen y uso del suelo y a la edificación que se realice en el ámbito físico del SUP 13 Badaguas I de Suelo Urbanizable programado delimitado en el vigente Plan General Municipal.

Quedarán igualmente afectadas aquellas otras actividades que, aún fuera del ámbito físico definido, tengan por objeto la realización de las conexiones necesarias con los sistemas de infraestructura procedentes.

##### Artículo I.4 : Terminología de conceptos:

###### I.4.1: Usos, tipos de usos, clases de usos :

Se mantienen las definiciones, clases y categorías contenidas en los artículos 38, 39 y 40 de la Normativa Urbanística del vigente P.G.O.U. de Jaca. En cuanto a las condiciones de iluminación de vivienda, los espacios libres en el interior de las manzanas destinadas a vivienda agrupada, tendrán la misma consideración que un espacio exterior.

###### I.4.2: Parcela y Solar :

Porción de terreno unitario bajo una propiedad registral.

###### 1.- Linderos :

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

###### 2.- Línea de cerramiento :

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

###### 3.- Frente de parcela :

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

###### 4.- Fondo de parcela :

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela

###### 5.- Parcela mínima edificable :

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones :

a) La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

b) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan Parcial en las Normas Particulares de cada zona.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisibles en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

###### 6.- Superficie neta de parcela :

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

###### 7.- Solar :

Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a la que da frente, tener encintadas las aceras y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado energía eléctrica y alumbrado público, reuniendo los requisitos de urbanización que se establecen en el Capítulo 7 del Título I de la Normativa del Plan General.

###### I.4.3: Alineaciones :

a) Son alineaciones las líneas establecidas por el presente Plan Parcial que separan los viales u otros espacios libres de uso público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

b) Ancho de calle, distancia entre alineaciones : se entiende por ancho de calle o distancia entre las alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

c) Línea de edificación o fachada : es la proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

###### I.4.4: Retranqueos :

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

###### 1.- Retranqueo de fachada :

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación exterior de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre rasante.

###### 2.- Retranqueo a lindero :

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela.

###### I.4.5: Rasante :

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de referencia a efectos de medición de la altura del edificio.

###### I.4.6: Altura de la edificación :

Distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o a la cara inferior del vuelo de alero, si éste estuviese a una cota distinta de aquél. Se expresará en m. y en nº de plantas :

a) Altura máxima : será la mayor altura que se podrá alcanzar según las Normas Particulares de cada zona en la que se ubique la edificación en aplicación de lo que determine la Normativa correspondiente. Se expresará en m. y en nº de plantas.

b) Altura de cumbre : es la distancia entre la cara superior del último forjado o de la intersección del alero con el faldón inclinado, según coincidan o no alero y faldón en cota y el punto más alto de la cubierta.

###### I.4.7: Medición de la altura de edificaciones :

a) En edificaciones situadas sobre alineación de viario se medirá desde la rasante de la acera con el criterio señalado en el artículo I.4.6.a.

b) En edificaciones retranqueadas de la alineación de viario se medirá desde el terreno en contacto con la edificación con el criterio señalado en el artículo I.4.6.a.

c) En ambos casos se seguirán los siguientes criterios :

1) En viviendas unifamiliares agrupadas se medirá desde el punto medio de la fachada de cada vivienda.

2) En el resto de los edificios se fraccionarán las fachadas en longitudes no mayores de 15 m., siempre y cuando la diferencia de cota de la rasante del terreno o acera de los extremos de cada fracción no exceda de 2 m., midiéndose la altura en el punto medio de cada fracción.

En el caso de que la diferencia de cota exceda 2 m. se tomarán fracciones tales que la diferencia de cota sea como máximo de 2 m. midiéndose la altura en el punto medio de cada fracción resultante.

I.4.8: Altura mínima de la edificación :

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de la fijada como máxima para cada zona de Normativa.

I.4.9: Altura libre de pisos :

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

I.4.10: Altura de patios :

La altura del patio se medirá desde el pavimento de la planta más baja a la que sirva hasta la cara superior del último forjado o hasta el arranque de faldón inclinado de cubierta en el caso de que estén a distinta cota.

I.4.11: Planta Sótano :

Es aquella planta que en más de un 50% de la superficie edificada, la cara superior del forjado de techo se encuentra a menos de 0,80 m. por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

I.4.12: Planta Semisótano :

Es aquella planta que en más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo a cota inferior a la cota de rasante de la acera o del terreno y el plano de techo por encima de dicha cota.

El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 m. de la rasante de la acera o del terreno y la cara superior del forjado de techo deberá estar a una distancia inferior a 1,40 m. de dicha rasante.

I.4.13: Planta Baja :

Es la planta que en su totalidad o en más del 50% de su superficie coincide con la cota de referencia del edificio. El pavimento de esta planta no podrá estar a una distancia inferior a 30 cm. de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y nunca a más de 1,40 m. por encima de la rasante.

I.4.14: Entreplanta :

Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.

I.4.15: Edificación bajo cubierta :

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

I.4.16: Edificabilidad :

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta : relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta : relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

I.4.17: Superficie útil y construida :

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

b) Superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

I.4.18: Superficie máxima edificable :

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en m<sup>2</sup>.

I.4.19: Superficie máxima ocupable de parcela :

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m<sup>2</sup>. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

I.4.20: Fondo Edificado :

No es de aplicación en el presente Plan Parcial la definición de fondo edificable, quedando fijadas las dimensiones de cada edificación por las condiciones de volumen, posición y ocupación expresadas en la Normativa Particular de cada una de las zonas.

I.4.21: Cuerpos salientes de la línea de fachada :

Se diferencian :

- Cuerpos de la edificación cerrados y terrazas

- Balcones y miradores

- Cornisas y aleros

a) Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado cuya profundidad interior es de 60 cm.

b) Cornisas son los salientes generales ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

c) Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

d) Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.

e) Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

f) Mirador es el cuerpo volado en que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

I.4.22: Construcciones auxiliares :

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

I.4.23: Patios :

No son de aplicación en el presente Plan Parcial los patios de manzana y los patios de parcela.

Patio de Luces :

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

a) Los patios de luces pueden ser : interiores y semi-interiores :

- Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.

- Son patios de luces semi-interiores los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.

b) Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones.

1) La mancomunidad que sirva para contemplar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

2) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

3) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

4) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda 1 m. el muro de separación podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

c) Las luces rectas en todos los patios no pueden ser nunca inferiores a 3 m.

d) El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm. por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.

I.4.24: Patios de ventilación :

Son espacios libres de edificación situados dentro de la edificación principal cuya función es la de proporcionar adecuada ventilación a habitaciones o espacios no vivideros.

I.4.25: Chimeneas de ventilación :

Son espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m.

## TITULO II : REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo II.1 : Zonificación :

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos ha quedado definida en la Memoria del Plan Parcial. De este modo la calificación del suelo queda así establecida.

SR : Suelo residencial dividido en las siguientes zonas :

manzanas "P" : Suelo Residencial : viviendas unifamiliares agrupadas

manzanas "C" : Suelo Residencial : uso comercial

manzanas "DE" : Suelo Residencial : uso deportivo

manzanas "S" : Suelo Residencial : servicios urbanísticos

manzanas "V" : Suelo Residencial : dotaciones, zonas verdes, espacios libres

manzana "VR" : Suelo residencial : red viaria y aparcamiento

SD : Suelo Deportivo dividido en las siguientes zonas :

manzana "D" : Suelo Deportivo : uso deportivo y usos complementarios

manzanas "DV" : Suelo Deportivo : zonas verdes y espacios libres

Artículo II.2 : Parcelación :

Se redactará y tramitará Proyecto de Parcelación en las circunstancias indicadas en las Normas Particulares para cada zona, con objeto de obtener la correspondiente licencia.

El ámbito del Proyecto de Parcelación será como mínimo de una de las Areas de Ordenación diferenciada y numerada en el Plan.

Artículo II.3 : Estudios de Detalle, Plan Especial :

Se redactará y tramitará un Estudio de Detalle o un Plan Especial, con carácter previo al otorgamiento de Licencia de Obras de Edificación en aquellas circunstancias especificadas en las Normas Particulares de cada zona.

Los Estudios de Detalle tendrán por finalidad esencial la ordenación de los volúmenes y situación de los edificios dentro de cada manzana.

El ámbito de los Estudios de Detalle será, como mínimo de un Area de Ordenación Diferenciada.

El desarrollo del Estudio de Detalle se llevará a cabo mediante un Proyecto de Urbanización del Area y los correspondientes Proyectos de Edificación.

Artículo II.4 : Proyecto de Urbanización :

La urbanización de la totalidad del S.U.P. 13 Badagusa I se desarrollará en un Proyecto de Urbanización que se dividirá en etapas de acuerdo con el documento "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial.

El Proyecto no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

De acuerdo con el Art. 69, del Reglamento de Planeamiento, el Proyecto incluirá los siguientes documentos :

a) Memoria descriptiva

b) Planos de información y de situación, en relación con el conjunto urbano

c) Planos de proyecto y detalle

d) Pliego de condiciones técnicas, de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios

e) Mediciones

f) Cuadros de precios descompuestos

g) Presupuestos

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto, serán las siguientes, de acuerdo con lo fijado por el Art. 70 del R.P. :

- Obras de vialidad : explanación, pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

- Obras de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales : colectores generales, parciales, acometidas, sumideros, aliviaderos, etc. El caudal mínimo de cálculo será de 150 l/hab/día, más el debido a la recogida de pluviales, que se determinará con pluviometría de 70 mm/día y tiempo de concentración máximo de 15 minutos.

- Suministro de agua : obras de distribución de agua potable (mínimo de 150 l/hab/día), acometidas y red de riego e hidrantes contra incendios. Se proyectarán redes independientes para suministro de agua potable y para riego e incendios.

- Suministro de electricidad : conducción, distribución (con un mínimo de 0,60 Kw/hab y 3 Kw/vivienda) y alumbrado público.

- Jardinería y arbolado en vías, plazas y jardines públicos.

- Redes de canalización telefónica, de seguridad y TV.

Los proyectos deberán incluir además una justificación ambiental, estética y funcional de las soluciones adoptadas.

Los proyectos seguirán en todo caso las Normas Generales de Urbanización, capítulo 7 del Tomo III "Normativa Urbanística I" del P.G.O.U. de Jaca.

#### Artículo II.5 : Proyectos de Edificación :

Salvo en los casos definidos en las Normas Particulares de cada zona, los Proyectos de Edificación deberán redactarse por unidades mínimas que se corresponden con el ámbito de cada una de las manzanas delimitadas en el Plan con la finalidad de conseguir cierto criterio de unidad de diseño y tipología.

En determinados casos, especificados en las Normas Particulares de cada zona, deberá redactarse y tramitarse previamente un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, completado con un Proyecto de Urbanización de los espacios libres privados de la manzana y de los correspondientes Proyectos de Edificación.

#### Artículo II.6 : Información Urbanística

Todo Administrado tendrá derecho a consultar y a informarse en las oficinas municipales de la documentación constituyente del presente Plan Parcial, tras su aprobación definitiva, sin perjuicio de los derechos que le asistan en el período de información pública y así mismo, a que la Administración Municipal, informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos, del régimen urbanístico aplicable a la parcela interesada. Para ello, acompañará plano de situación, a escala, que identifique claramente el solar en relación con otros espacios.

### TITULO III : NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

#### CAPITULO 1 : CONDICIONES GENERALES

##### Artículo III.1.1 : Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

La realización de obras que impliquen la rotura del pavimento, deberá llevarse a cabo con autorización del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, según que los viales se hayan entregado en ese momento o no a la Administración actuante, para su conversión. La reposición del firme y pavimento se llevará a cabo compactando adecuadamente la zanja y disponiendo una base de hormigón de 15 cm. de espesor y pavimento de mezcla bituminosa en caliente, de 8 cm. de espesor. En todo caso, la rotura del pavimento, se realizará en superficies rectangulares regulares con corte perfectamente vertical.

Los cimientos de los muros que lindan con la vía pública tendrán el paramento exterior coincidente con la alineación en una profundidad mínima de un metro ; por debajo de esta profundidad se consentirán retallos hacia la calle que no excederán de 0,20 metros.

El frente de un solar que linde con la vía pública y en el que se realicen obras de nueva construcción o de gran reparación se cerrará siempre con valla de suficiente estabilidad y aspecto estético favorable. El máximo espacio de acera que podrá ocuparse con la valla de protección no podrá rebasar los dos tercios de la anchura ni dejar una anchura libre en ésta inferior a un metro.

Los materiales para la construcción o reparación de un edificio se colocarán y prepararán dentro del solar. Cuando esto no fuera posible, se hará en el punto que, por el Ayuntamiento o Junta de Compensación se designe.

#### CAPITULO 2 : CONDICIONES DE VOLUMEN

##### Artículo III.2.1 : Altura libre de pisos :

La altura libre estará comprendida entre los siguientes valores :

a) 2,5 m. mínimo y 3,00 m. máximo para la planta baja y planta piso, siempre que estén destinadas a viviendas.

Se admiten alturas inferiores en 0,3 m. a la mínima con falsos techos o escalonamiento siempre que su superficie sea inferior al 30% de la superficie de cada vivienda.

b) 3,20 m. mínimo y 4,00 metros máximo en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.

En aquellos casos en que se permita la construcción de entreplanta, la altura máxima de planta baja será de 6 m.

c) 2,20 m. mínimo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.)

d) En plantas de piso destinadas a usos distintos de la vivienda la altura mínima y máxima serán las marcadas por la Legislación vigente y Normativa sectorial de aplicación al uso en cuestión.

##### Artículo III.2.2 : Construcciones permitidas por encima de la altura máxima :

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de :

- Planta bajo cubierta
- Cubierta o vertiente del tejado
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,0 m. contados desde la altura máxima del edificio, y bajo los faldones de la cubierta
- Peto hasta 1,20 m. por encima de la altura máxima del edificio
- Depósito, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta.

Por encima de la altura de cumbrera se permiten :

- Chimeneas y aspiraciones estáticas de conductos de ventilación activada con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Paneles de captación de energía solar.

##### Artículo III.2.3 : Regulación de cubiertas inclinadas :

Regulación de cubiertas inclinadas :

Este artículo regula las cubiertas de los edificios y posible aprovechamiento del volumen adicional que es posible habilitar por encima del prisma rectangular del edificio.

1. La cubierta objeto de esta regulación, arrancará en todas las zonas de la cara superior del último forjado o de la intersección del alero con el faldón según coincidan o no en cota el alero con el forjado.

2. Para definir geoméricamente el gálibo o envolvente de la cubierta terminal del edificio, se supone que a nivel de su altura de arranque, se sitúa un plano horizontal común a diferentes diedros, cuyas respectivas aristas sean paralelas a las distintas fachadas del edificio considerado y situadas con respecto a los paramentos exteriores de las fachadas de referencia a distancias iguales o menores que el menor de los siguientes valores para los edificios situados sobre alineaciones: El 10% de la anchura de la calle a la cual da frente la fachada de referencia, más 0,20 m.

- El valor absoluto de 1,50 m. en caso de que el voladizo correspondiente cubra la vía pública o un espacio libre de uso y dominio públicos.

Para edificación abierta o retranqueada será :

- El 10 % de la separación mínima entre el edificio considerado y el más próximo que se sitúe en el frente perpendicular de la fachada de referencia, más 0,20 m. para edificación abierta, con un máximo de 1,50 m.

Las pendientes que conformen el gálibo, serán como máximo del 50% para todas las zonas.

La figura geométrica resultante de la intersección de los diedros así definidos constituye la envolvente de las posibles construcciones a situar por encima de la altura del edificio, cuyo perfil podrá coincidir con su envolvente o situarse por debajo en plano de menor pendiente del gálibo o envolvente definido anteriormente.

Las pendientes máxima o mínima de la cubierta real del edificio, no podrán superar los siguientes valores para todas las zonas : máximo 50% mínimo 35%

3.

- A efectos de la aplicación del apartado anterior, tendrán consideración de fachadas, tanto las principales como las posteriores.

- En el caso de edificios aislados de directriz longitudinal en planta, el volumen de la cubierta podrá prolongarse según su directriz prismática hasta las fachadas menores.

4. La altura máxima de cumbrera no podrá exceder más de 4,50 m en todas las zonas.

5. Siempre que la cubierta alcance pendientes superiores al 45% deberán colocarse parterrenes u otro sistema de protección equivalente.

6. La continuidad del faldón de la cubierta podrá interrumpirse para alojar las aberturas destinadas a la iluminación y ventilación de las dependencias que se sitúen bajo la cubierta, a modo de buhardillas o desvanes, según las siguientes posibilidades :

- No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15% de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,5 m2; pero se podrán abrir lucanas o mansardas, sobresaliendo de la cubierta, que no superarán el 3% de la superficie de la cubierta, ni su dimensión excederá de 1,5 m2.

7. En el caso de una utilización mixta de las opciones, el porcentaje suma total, no superará el 15% de la superficie de la cubierta.

La separación mínima entre elementos y a medianiles, será de 2,00 m. o a la anchura del elemento.

8. Además de los volúmenes admitidos como consecuencia de los huecos o aberturas que se sitúen por encima del plano del faldón de la cubierta, solo se admitirá sobre dicho plano la ubicación de los remates de chimeneas y conductos, así como otros elementos técnicos de las instalaciones.

Debido al importante impacto visual que pueden ocasionar los volúmenes resultantes de la ubicación de los elementos técnicos de las instalaciones, por encima de los faldones de la cubierta, la maquinaria de ascensores deberá quedar por debajo de la misma en el interior del edificio.

9. La utilización del espacio resultante bajo cubierta estará sujeta a las limitaciones establecidas en cuanto a condiciones de habitabilidad, de acuerdo con la Legislación y el Planteamiento vigente.

##### Artículo III.2.4 : Sótanos y Semisótanos :

a) La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,20 m., medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiera colgar por debajo de éste.

b) Se permiten dos plantas de sótano ó sótano y semisótano cuando una de ellas, por lo menos, se destine a aparcamiento.

##### Artículo III.2.5 : Entreplantas :

Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil del local a que esté vinculada.

##### Condiciones de Entreplantas :

1. En aquellos casos en que la ordenanza así lo establezca se permite la construcción de entreplanta en plantas bajas no destinadas a vivienda y vinculada a aquellas.

2. Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo siempre que previamente en el proyecto que sirvió de base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características.

3. La superficie máxima útil de la entreplanta será del 50% de la superficie útil de la planta baja de la que forma parte, y deberán quedar retranqueadas 3 m. de la línea de fachada.

4. La altura libre por encima y por debajo del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,80 m. para espacios destinados a usos públicos.

5. La entreplanta formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local y ocupará tan solo el espacio vertical del bajo no pudiendo extenderse por fuera de los límites del bajo.

6. La entreplanta quedará vinculada en todos los aspectos al correspondiente local en planta baja, no pudiendo tener uso diferente.

##### Artículo III.2.6 : Edificación bajo cubierta :

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener altura inferior a 1,50 en ningún punto. La altura máxima del espacio bajo cubiertas viene delimitada por la altura máxima de cumbrera (4,0 m.).

##### Artículo III.2.7 : Medición de la edificabilidad :

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán :

- Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

- Los semisótanos y sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc. o trasteros o espacios de almacenamiento al servicio del uso del edificio.

- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.

- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie no se incluirán :

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos en Planta Baja.

- Los porches cubiertos abiertos (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos) en Planta Baja.

- Las rampas y accesos rodados a garajes situados en Planta Baja.

- Los espacios destinados a elementos técnicos de la edificación (cuartos de maquinaria de ascensores, cuartos de contadores, de bombas, de aljibes, etc.) en Planta Baja y bajo cubierta.

- Los huecos en planta de superficie mayor de 2 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 1 m.

##### Artículo III.2.8 : Cuerpos salientes sobre las líneas de fachada :

##### III.2.8.1 : Con carácter general :

a) Para edificios situados sobre alineaciones :

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.

- No podrán disponerse cuerpos salientes a una altura menor de 3,50 m. libre sobre el nivel de la acera.

- Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m. del encintado de la acera.

b) Para edificios retranqueados y edificación abierta :

- Se admiten los cuerpos salientes en cualquier posición con las limitaciones específicas relacionadas en los epígrafes siguientes.

### III.2.8.2 : Cuerpos de edificación cerrados y terrazas :

#### a) Para edificios situados sobre alineaciones :

- Se permiten de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la doceava parte del ancho de calle, con un máximo de 1,20 m.
- La longitud máxima será el 75% de la fachada, con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas de 0,80 m.

#### b) Para edificios retranqueados y edificación abierta :

- Se permiten de forma que el vuelo medido desde la línea de fachada no sea mayor de la doceava parte de la distancia entre fachadas de edificios enfrentados, y siempre que no sobrepasen la alineación.
- La longitud máxima será el 75% de la fachada con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas de los 2/3 de su vuelo con un mínimo de 0,80 m.

### III.2.8.3 : Balcones y miradores :

#### a) Para edificios situados sobre alineaciones :

- Se permite la construcción de balcones y miradores con un vuelo máximo de 0,60 m. y una dimensión frontal máxima de 2,00 m.
- La longitud total de fachada ocupada por balcones y miradores será del 75% de la misma

- La separación mínima a los linderos de las fincas contiguas será de 0,60 m.

#### b) Para edificios retranqueados y edificación abierta :

- Se permiten de forma que el vuelo medido desde la línea de fachada no sea mayor de la doceava parte de la distancia entre fachadas de edificación enfrentados y siempre que no sobrepasen la alineación. La dimensión frontal máxima será libre.
- La longitud máxima será el 75% de la fachada con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas de los 2/3 de su vuelo con un mínimo de 0,80 m.

### III.2.8.4 : Cornisas y aleros :

#### a) Para edificios situados sobre alineaciones :

- El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, de la siguiente forma :
- En cualquier caso se permitirá la construcción de aleros tradicionales.
- La profundidad máxima será del 10% de la anchura de la calle y con un máximo de 0,80 m.

- El vuelo máximo de cornisas y aleros en patios de luces no podrá sobrepasar la dimensión mínima del patio en más de 0,20 m.

#### b) Para edificios retranqueados y edificación abierta :

- El saliente máximo de cornisas y aleros será libre siempre que no se sobrepase la alineación.
- El vuelo máximo de cornisas y aleros en patios de luces no podrá sobrepasar la dimensión mínima del patio en más de 0,20 m.
- En cualquier caso se permitirá la construcción de aleros tradicionales.

### Artículo III.2.9 : Construcciones auxiliares :

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción que para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m.

## CAPITULO 3. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS, DE SEGURIDAD Y DE ACCESIBILIDAD

### Artículo III.3.1 Condiciones de los usos

Las condiciones particulares de cada uso están recogidas en el capítulo 5 NORMAS DE USO de las ordenanzas del P.G.O.U. de Jaca.

Se enumeran a continuación Condiciones Generales Referentes a los aspectos higienico-sanitarios, de seguridad y de accesibilidad.

### Artículo III.3.2 : Condiciones para los sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos.

### Artículo : III.3.3 Edificación bajo cubierta

El espacio bajo cubierta tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias vivideras.

### Artículo : III.3.4 Dimensiones de los patios

Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sean como mínimo 1/5 de la altura del patio medido perpendicular a la fachada y en ningún caso serán inferiores a 3,00 m, de tal forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 3,00 m de diámetro.

La separación entre patios cerrados colindantes se realizará mediante muros de 2,00 m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más alto.

### Artículo III.3.5 Patios de ventilación

Tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 0,70 m. deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

### Artículo III.3.6 Cubrición de patios

Se permite la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

### Artículo : III.3.7 Chimeneas de ventilación

1. Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 4 metros.

2. No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.

3. En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de evacuación de gases, humos o ventilación, independiente por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

### Artículo : III.3.8 Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

### Artículo : III.3.9 Accesos

Los accesos a la vivienda tendrán, en viviendas colectivas, un ancho mínimo de 1,50 m y una altura libre mínima de 2,20 m y en viviendas unifamiliares 1,05 m de ancho mínimo y 2,20 m de altura.

Su apertura se producirá de manera que se no barra la acera y no se sobrepase la alineación. Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

### Artículo : III.3.10 Escaleras

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en viviendas colectivas y 1,20 m en edificios de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

En viviendas colectivas o edificios de uso público no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

Se admitirán escaleras de directriz curva respetando las condiciones de la NBE CPI-96.

El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

Las mesetas de las escaleras, con puertas de acceso a locales o viviendas, tendrá un fondo mínimo de 1,2 metros. Los peldaños de las escaleras cumplirán que la altura máxima de la tabica será de 18,5 cm. y la anchura mínima de la pisa será 28 cm. Y que las dimensiones de la huella y contrahuella deberán adaptarse a lo señalado por la NBE-CPI.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, este tendrá un ancho mínimo de 1,70 m. Si existiendo huecos estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas correderas, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 m.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.

### Artículo : III.3.11 Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.

### Artículo : III.3.12 Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de mayo sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones complementarias vigentes.

### Artículo : III.3.13 Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso, no inferior a un metro.

### Artículo : III.3.14 Locales destinados a actividades con atención al público

III.3.14.1 Establecimientos no sujetos al Reglamento de actividades calificadas como molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

#### III.3.14.1.1 Condiciones de diseño

a) La zona destinada al público deberá tener una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación con ninguna vivienda.

b) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas,

c) El acceso al local se realizará directamente desde la vía pública.

#### III.3.14.1.2 Condiciones de seguridad

Los locales deberán cumplir, además de las condiciones exigibles por su peculiaridad en materia de incendios según NBE-CPI-96, las siguientes :

1. Dispondrán de extintores de eficacia adecuada a la actividad. La separación entre extintores será tal que la longitud del recorrido entre dos consecutivos no sea superior a 15 m. Uno de ellos se instalará próximo a la salida.

Se colocarán en paredes de fácil acceso, de tal forma que el extremo superior del extintor se encuentre a una altura como máximo de 1,70 m. sobre el suelo.

2. Se dispondrá alumbrado de emergencia con un nivel de iluminación mínimo de 5 lux, y se ubicará al menos uno señalizando la salida al exterior.

#### III.3.14.1.3 Condiciones de salubridad

a. Se instalará al menos un aseo compuesto de lavado e inodoro, alicatado hasta el techo. El aseo poseerá ventilación natural o forzada al exterior de una vía pública o patio de luces.

b. El local dispondrá de conexión a la red de agua potable municipal y conexión a la red de alcantarillado general

III.3.14.2 Establecimientos destinados a actividades calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Los locales destinados a actividades calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas cumplirán las condiciones de la Ordenanza correspondiente de la Normativa particular del Plan General, así como las determinaciones que les sean de aplicación del Reglamento de Espectáculos Públicos, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones estatales o autonómicas que sean de aplicación.

#### III.3.14.3 Eliminación de barreras arquitectónicas

Los servicios, instalaciones y locales en que se atiende al público en general, deberán cumplir con las Normas sobre eliminación de barreras arquitectónicas contenidas en el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de mayo y demás legislación complementaria.

## CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS

Se establecen a continuación una serie de disposiciones cuyo cumplimiento deberá ser condicionante para el otorgamiento de licencia de obras de edificación. Además también deberán cumplirse las disposiciones que se encuentran en la Norma Complementaria del PGOU de Jaca para los Núcleos Rurales. A tales efectos, el Ayuntamiento requerirá a la Junta de Compensación o Entidad Jurídica que la sustituya para que emitan informe previo al respecto.

### Artículo III.4.1 : Entorno

La edificación proyectada armonizará con su entorno, tanto desde el punto de vista paisajístico y de preexistencias arquitectónicas como desde el topográfico y climatológico.

### Artículo III.4.2 : Materiales y acabados

Los materiales elegidos garantizarán con su durabilidad el mantenimiento en buen estado de la edificación a través del tiempo.

En paramentos al exterior se recomienda el empleo de materiales que armonicen en textura y color con el entorno y hayan sido de aplicación en la arquitectura tradicional de la zona tales como: mampostería o aplacados en piedra de la zona, revocos monocapa teñidos en la masa de acabado cepillado o ligeramente rugoso, Recubrimientos de madera preferentemente pintada en colores oscuros etc.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes :

- el ladrillo visto
- los acabados con pinturas
- los revocos o enfoscados con áridos del tipo "A la tirolesa"

Artículo III. 4.3 : Carpinterías

Queda expresamente prohibido el empleo de carpinterías de aluminio anodizado en su color.

Artículo III.4.4 : Cubiertas

Las cubiertas se realizarán con vertientes inclinadas, quedando prohibidas soluciones con cubierta plana.

Los materiales a emplear serán preferentemente los tradicionales en la zona como pizarra, lajas de piedra, o teja vieja.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes :

- la teja roja
- las planchas de fibrocemento
- la teja de hormigón
- las láminas o telas impermeabilizantes cualquiera que sea su composición y acabado en cubiertas inclinadas

Artículo III.4.5 : Plantas bajas

No se permiten las plantas bajas diáfanas.

Artículo III.4.6 : Vallado de locales ; parcelas no edificadas

En beneficio del ornato público y de la seguridad los propietarios de locales diáfanos sin uso en planta baja de edificios tendrán la obligación de mantenerlos limpios y en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería con cierre adecuado en sus portales de acceso, de manera que no sea visible su interior desde la vía pública y con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forman parte.

Artículo III. 4.7 : Paramento al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo III.4.8 : Marquesinas y toldos

Para los edificios situados sobre alineación de viario.

Se admitirán en planta baja siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. La altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 m como mínimo, no tendrán una longitud superior a 4,00 y se retranquearán un mínimo de 0,30 m de encintado de la acera.

Para los edificios retranqueados su composición será libre siempre que no sobrepasen la línea de alineación a viario.

Artículo III. 4.9 : Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas. Serán elementos móviles o pintados directamente sobre el paramento de fachada, no pudiendo sobresalir más de 50 cm del plano de fachada.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

Artículo III. 4.10 : Patios

A los efectos de diseño arquitectónico se permitirán patios de dimensiones inferiores a las mínimas siempre que las habitaciones que a aquellos abran huecos o que de aquellos reciban iluminación tengan resueltas su iluminación o ventilación al exterior o a otros espacios de dimensiones adecuadas y aptos para tal fin.

Artículo III. 4.11 : Aparatos de Aire acondicionado

Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

#### TÍTULO IV : NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

##### CAPÍTULO 1 : SUELO RESIDENCIAL: USO VIVIENDAS AGRUPADAS.

Artículo IV.1.1 : Ambito y Tipología :

a) Comprende las manzanas grafiadas con la sigla "P en los planos.

b) La tipología edificatoria corresponde a vivienda unifamiliar agrupada con espacios libres mancomunados de uso comunitario y privativo.

Artículo IV.1.2 : Actuaciones por manzanas completas :

Se deberá actuar obligatoriamente por manzanas completas, debiéndose presentar un Proyecto Conjunto de Edificación, donde se definan los espacios no ocupados por la edificación y destinados a aparcamientos, parcelas privadas y parcela mancomunada.

El desarrollo de los Proyectos Conjuntos de Edificación se llevará a cabo mediante Proyecto de Urbanización interior y Proyectos de Edificación, que podrán presentarse conjuntamente y, en su caso, divididos en fases.

El ámbito de estos Proyectos será como mínimo de una manzana.

Podrá resolverse la dotación de aparcamiento mediante garaje mancomunado, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en el P.G.O.U. de Jaca para este uso y la Normativa sectorial que le sea de aplicación (Protección contra Incendios, REBT, etc.).

Artículo IV.1.3 : Condiciones de parcelación:

La superficie neta de cada manzana una vez deducida la ocupación de la edificación tendrá la condición de espacio libre privado mancomunado entre todas las viviendas de la manzana.

Este espacio libre mancomunado podrá dividirse en espacio de uso comunitario y espacios de uso privativo de cada vivienda de acuerdo con las siguientes condiciones :

- El espacio de uso privativo de cada vivienda (incluida la ocupación de Planta Baja de la vivienda) será como mínimo de 100 m<sup>2</sup>.

- El espacio de uso comunitario de cada manzana será como mínimo el 30% de la superficie neta de la misma.

Artículo IV.1.4 : Posición de la edificación :

Las edificaciones se situarán dentro de cada manzana dentro del área de movimiento definida por los siguientes parámetros :

Retranqueos :

- a alineaciones de viario exterior : 3 m.

- a linderos de separación con otras manzanas : 3 m.

- a playas de aparcamiento en viario exterior : 3 m.

Los espacios definidos por los retranqueos solo podrán dedicarse a jardín o accesos a las viviendas.

La separación mínima entre edificios será como mínimo de 5 m. en caso de muros ciegos y de 6 m. en caso de abrirse a los muros enfrentados huecos de iluminación y ventilación.

Artículo IV.1.5 : Condiciones de ocupación :

La edificación podrá ocupar sobre rasante como máximo el 50% de la superficie neta de cada manzana.

Artículo IV.1.6 : Condiciones de volumen :

La superficie edificable para cada manzana queda reflejada en el cuadro de la Memoria correspondiente a Zona Residencial de Viviendas Agrupadas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de Baja y Primera (2). Se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo IV.1.7 : Altura :

La altura máxima será de 6.5 m. medida en las condiciones señaladas en el artículo nº I.4.6.a para edificios de 2 plantas y de 4 m. para edificios de 1 planta.

La altura máxima visible desde el plano de rasante inferior será de 10,50 metros.

La altura de cumbrera será de 4,0 m. como máximo medida en las condiciones señaladas en el artículo nº I.4.6.b.

Artículo IV.1.8 : Accesos :

El acceso peatonal de cada vivienda se realizará obligatoriamente desde el espacio libre mancomunado de uso comunitario de cada manzana.

El acceso a garajes aparcamiento de cada vivienda se realizará en idénticas condiciones que para el caso de garajes individuales.

Los accesos al espacio libre mancomunado de uso comunitario de cada manzana, tanto rodados como peatonales desde el viario exterior a la misma, se limitarán a 4 como máximo.

Artículo IV.1.9 : Régimen de usos :

a) En viviendas :

1) Uso característico : vivienda residencial unifamiliar.

2) Usos compatibles :

a) oficinas : en el caso de despachos profesionales anexos a la vivienda permanente del titular de la actividad.

b) Dotacional : Clase A : Educación, cultura, salud y bienestar social, religioso, en situación de Planta Baja o edificio exclusivo.

3) Usos complementarios :

Garaje.

4) Usos prohibidos :

Todos los demás.

b) En espacios libres mancomunados de uso comunitario son admisibles los siguientes usos y edificaciones complementarias :

- Instalaciones deportivas.

- Las casetas destinadas a portería y guardería.

- Las salas de reunión comunitaria.

- Los servicios infraestructurales básicos.

Estos usos son admisibles únicamente si su utilización no está sujeta a pago ni abierta al público en general.

c) Los usos admisibles en el espacio libre mancomunado de uso comunitario no ocuparán más del 70% de la superficie del mismo.

La superficie edificable sobre rasante para estos usos no superará los 50 m<sup>2</sup> y su altura será como máximo de 1 planta (Planta Baja) y 4 m., siendo su altura de cumbrera de 2 m. como máximo.

Artículo IV.1.10 : Condiciones particulares estéticas :

Se establece como longitud máxima de fachada alineada 15 m. debiendo resolverse la misma, si su longitud es mayor, mediante quiebros, retranqueos, cambios de alineación, etc.

Los cerramientos de separación de manzana con otras manzanas o con el viario tendrán una altura máxima de 2,10 m. pudiendo ser los primeros 1.20 m., como máximo murete de piedra del país, o murete de hormigón abujardado, y el resto hasta coronación formado por elementos de cerrajería o madera visualmente permeable y plantaciones de seto o trepadoras. En casos debidamente justificados por la topografía del terreno, los cerramientos podrán tener la función de muros de contención, permitiéndose en este caso que la parte opaca tenga una altura de 2,10 m. desde la rasante de la acera, pudiéndose levantar 1,10 m. más la parte permeable.

Las separaciones de espacios de uso privativo entre sí o con los espacios de uso comunitario tendrán una altura máxima de 1 m. y se resolverán con elementos de cerrajería o madera permeables y plantaciones de seto o trepadoras. Los primeros 0,50 m. podrán ser opacos y acabarse con alguno de los materiales admitidos en las condiciones generales estéticas.

##### CAPÍTULO I: SUELO RESIDENCIAL: USO VIVIENDAS AISLADAS

Artículo IV.1.11 : Ambito y Tipología:

a) Comprende la manzana grafiada con la sigla P-29 en los planos.

b) La tipología edificatoria corresponde a la vivienda unifamiliar aislada.

Artículo IV.1.12 : Actuaciones por parcelas:

La actuación (proyecto de edificación) se podrá limitar a cada parcela individual.

Artículo IV.1.13 : Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 18 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Artículo IV.1.14 : Posición de la edificación:

Las edificaciones se situarán en de la parcela dentro del área de movimiento definida por los siguientes parámetros:

Retranqueos:

Fachada: 5 m.

Linderos: 3 m.

Los espacios definidos por los retranqueos sólo podrán dedicarse a jardín o acceso a las viviendas.

La separación mínima entre edificios será como mínimo 5 m. en caso de muros ciegos y de 6 m. en caso de abrirse a los muros enfrentados huecos de iluminación y ventilación.

Artículo IV.1.15 : Condiciones de ocupación:

La edificación podrá ocupar sobre rasante como máximo el 50% de la superficie neta de cada parcela.

Artículo IV.1.16 : Condiciones de volumen:

La superficie edificable para la totalidad de la manzana P-29 queda reflejada en el cuadro de la Memoria correspondiente a la Zona Residencial de Viviendas Aisladas, adjudicándosele una edificabilidad máxima por parcela de 225 m<sup>2</sup>.

El número máximo de plantas sobre rasante será de Planta Baja y Planta Primera (2). Se admite la construcción de una planta sótano o semisótano en las condiciones establecidas en el PGOU de Jaca. Se admite también el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo IV.1.17 : Altura:

La altura máxima será de 7,00 m. para edificaciones de dos plantas y de 4,00 m. para una planta, medida en las condiciones señaladas en el artículo 1.4.6.a) del Plan Parcial.

La altura máxima visible desde el plano de rasante inferior será de 10,50 m. La altura de cumbrera será de 4 m. como máximo, medida en las condiciones señaladas en el artículo 1.4.6.b) del Plan Parcial.

Artículo IV.1.18 : Accesos:

El acceso a garajes en planta sótano o semisótano se realizará en las mismas condiciones que establece el PGOU de Jaca en el artículo 40.2 de la Normativa Urbanística, con la salvedad de la pendiente de las rampas, que podrá ser del 18% en todo su recorrido, siempre que se desarrolle en la parcela individual.

Artículo IV.1.19: Régimen de usos:

Uso característico: Residencial, vivienda unifamiliar.

Uso complementario: Garaje.

Usos compatibles: Oficinas, en el caso de despachos profesionales anexos a la vivienda permanente del titular de la actividad.

Hostelero: Clase A y clase B.

Dotacional: Clase A: educación, cultura, salud y bienestar social, religioso, en situación de Planta baja o en edificio exclusivo.

Usos condicionados: Ninguno.

Usos prohibidos: El resto de los no mencionados.

Artículo IV.1.20: Condiciones particulares estéticas:

Se establece como longitud máxima de fachada alineada 15 m. debiendo resolverse la misma, si su longitud es mayor, mediante quiebras, retranqueos, cambios de alineación, etc.

Los cerramientos de separación de parcela con otras o con el viario tendrán una altura máxima de 2,10 m. pudiendo ser los primeros 1,20m. como máximo, de murete de piedra del país, o murete de hormigón abujardado, y el resto hasta coronación formado por elementos de cerrajería o madera visualmente permeable y plantaciones de seto o trepadoras. En casos debidamente justificados por la topografía del terreno, los cerramientos podrán tener la función de muros de contención, permitiéndose en este caso que la parte opaca tenga una altura de 2,10 m. desde la rasante de la acera, pudiendo levantar 1,10m. más la parte permeable.

CAPÍTULO I: SUELO RESIDENCIAL: USO EDIFICACIONES AUXILIARES

Artículo IV.1.21: Ambito y Tipología:

Las edificaciones se situarán dentro de la parcela, en el espacio mancomunado o en el privado vinculado a cada vivienda, con uso diferente al característico.

Artículo IV.1.22: Posición de la edificación:

Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción que para la edificación principal. Podrán adosarse a linderos, siempre y cuando se presenten soluciones conjuntas de común acuerdo entre parcelas colindantes.

Artículo IV.1.23: Condiciones de ocupación:

El conjunto de la edificación principal y la auxiliar podrá ocupar sobre rasante como máximo el 50% de la superficie neta de cada parcela. En caso de situarse en el espacio mancomunado, la ocupación máxima de la edificación auxiliar será el 70% de la superficie del mismo.

Artículo IV.1.24: Condiciones de volumen:

La superficie edificable para la totalidad de cada manzana queda limitada a la no consumida por las edificaciones principales y que se refleja en el cuadro adjunto. En todo caso, la superficie edificable sobre rasante para las edificaciones auxiliares no superará los 50 m<sup>2</sup> en cada parcela. Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad aquellos elementos abiertos (cubierta sobre pilares) o cerrado por uno sólo de sus lados (porche cubierto abierto, marquesina o pérgola).

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m., siendo su altura de cumbrera de 2 m. como máximo.

Artículo IV.1.25: Aparcamientos y garajes:

En lo relativo a la ubicación de los aparcamientos de cada una de las manzanas y a su formalización, se presentan dos opciones, el Proyecto conjunto de cada Manzana definirá cada una de ellas:

- En las Manzanas P-1 a P-9, los aparcamientos se organizan en grupos de 2 a 20 unidades, unificados bajo una cubierta. En caso de formalizarse como elementos cerrados, serán de aplicación las condiciones del artículo 64 del PGOU de Jaca. Si se configuran como elementos abiertos o con paramento cerrado en uno sólo de sus lados (tipo pérgola, porche, marquesinas o sportales), se permitirá adosarlos a linderos privados e incluso a las edificaciones. Si dan frente a una vía pública, con acceso directo desde ésta, no será necesario que mantengan ningún retranqueo.

El área de movimiento de estos elementos se detalla en el Plano de Ordenación que se adjunta.

- En las Manzanas P-10 a P-28 inclusive, cada vivienda cuenta con una plaza de aparcamiento vinculada individualmente, ésta podrá adosarse o no a la vivienda y formalizarse con marquesina, pérgola, porche, etc. o cualquier elemento similar, en caso de constituirse como elemento cerrado, pasará a computar edificabilidad.

- En la Manzana P-29, el proyecto de edificación de cada vivienda resolverá la dotación de aparcamiento acorde con sus características.

Artículo IV.1.26: Condiciones estéticas:

Serán de aplicación las detalladas en el Capítulo 4. Condiciones Estéticas, del Plan Parcial.

En el caso de realizarse obras de reforma o de consolidación en las edificaciones principales o en las vinculadas a éstas (modificación de cubiertas, modificación de acabados, cerramiento de balcones o porches, etc.), habrá que realizar una propuesta conjunta para cada manzana, pudiendo llevarse a cabo la obra individualmente, pero manteniendo las características del Proyecto conjunto, a fin de mantener la imagen homogénea y de actuación única.

CAPÍTULO 2 : SUELO RESIDENCIAL: USO COMERCIAL

Artículo IV.2.1 : Ambito y Tipología :

a) Comprende la manzana grafiada con la sigla "C" en los planos.

b) La tipología edificatoria corresponderá a los usos y condiciones definidos en el presente capítulo.

Artículo IV.2.2 : Condiciones de las parcelas :

A efectos de parcelaciones posteriores de la manzana "C" se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones :

Superficie mínima : 1.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo : 20 m

Fondo mínimo : 20 m

Artículo IV.2.3 : Actuación por manzanas completas :

Caso de actuarse por manzana completa se deberá redactar Proyecto Básico unitario para la totalidad de la actuación pudiendo dividirse en fases a desarrollar mediante sucesivos Proyectos de Ejecución que deberán completar también la urbanización de los espacios libre interiores de la manzana.

Artículo IV.2.4 : Actuación por parcelas :

Caso de actuación por parcelas individuales deberá redactarse y aprobarse previamente Estudio de Detalle que definirá las parcelas resultantes y tendrá como finalidad esencial la ordenación de volúmenes y situación de los edificios así como la definición de rasantes y secciones tipo.

El ámbito del Estudio de Detalle será la totalidad de la manzana. Los Estudios de Detalle podrán definir fases de ejecución. El desarrollo de los Estudios de Detalle se llevará a cabo mediante Proyectos de Edificación que deberán contemplar también la urbanización de los espacios libres interiores de la manzana.

Artículo IV.2.5 : Posición de la edificación :

La edificación sobre rasante se situará dentro de la manzana o de cada parcela resultante dentro del área de movimiento definida por los siguientes parámetros :

Retranqueos :

- a alineación de viario : la edificación podrá situarse sobre la alineación ; en caso de retranqueo este será como mínimo de 3 m.

- lindero de separación con otras manzanas : 3 m.

- a linderos de separación con otras parcelas de la manzana : la edificación se atendrá a las condiciones de situación marcadas en el Estudio de Detalle.

Artículo IV.2.6 : Condiciones de ocupación :

La edificación podrá ocupar sobre rasante el 75% de la manzana o parcelas resultantes y bajo rasante el 100%.

Artículo IV.2.7 : Condiciones de volumen :

La superficie edificable para la manzana es de 3500 m<sup>2</sup>. La superficie edificable podrá distribuirse libremente entre las parcelas resultantes, caso de actuaciones por parcela, con respeto a las demás condiciones de edificación señaladas en éste capítulo.

El número máximo de plantas edificables sobre rasante será de Baja y Primera (2). Se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo IV.2.8 : Altura :

La altura máxima será de 6.5 m. medida en las condiciones señaladas en el artículo n° I.4.6.a.

La altura de cumbrera será de 4,0 m. como máximo medida en las condiciones señaladas en el artículo n° I.4.6.b.

Artículo IV.2.9 : Régimen de usos :

1) Uso característico :

comercial en todas sus categorías.

2) Usos compatibles :

hostelero Clase B (hostelero de servicios) en todas las categorías.

3) Usos complementarios :

a) garaje

b) oficinas vinculadas al uso comercial o a la administración de los edificios.

4) Usos prohibidos :

todos los demás.

CAPÍTULO 3 : SUELO RESIDENCIAL: USO DEPORTIVO

Artículo IV.3.1 : Ambito y Tipología :

a) Comprende la manzana grafiada con la sigla "DE" en los planos.

b) La tipología edificatoria corresponderá a los usos y condiciones de edificación definidos en el presente capítulo.

Artículo IV.3.2 : Actuación por manzana completa :

Deberá actuarse necesariamente por manzana completa redactando Proyecto Básico unitario que podrá dividirse en fases a desarrollar mediante sucesivos Proyectos de Ejecución que deberán contemplar también la urbanización de los espacios libres interiores de la manzana.

Artículo IV.3.3 : Posición de la edificación :

La edificación se situará en la manzana dentro del área de movimiento definida por los siguientes parámetros :

Retranqueos :

- a alineación de viario peatonal o rodado : 3 m.

- a resto de linderos : 3 m.

Artículo IV.3.4 : Condiciones de ocupación :

La edificación podrá ocupar sobre y bajo rasante el 20% de la superficie neta de la manzana.

Artículo IV.3.5 : Condiciones de volumen :

La superficie edificable para la manzana queda reflejada en el cuadro adjunto.

El número máximo de plantas edificables sobre rasante será de Baja y Primera (2). Se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo IV.3.6 : Altura :

La altura máxima será de 6.5 m. medida en las condiciones señaladas en el artículo n° I.4.6.a.

La altura de cumbrera será de 4,0 m. como máximo medida en las condiciones señaladas en el artículo n° I.4.6.b.

Artículo IV.3.7 : Régimen de usos :

1) Uso característico :

a) Dotacional, Clase A, apartado d) : deporte.

2) Usos complementarios :

a) Hostelero Clase B, todas las categorías, como Club Social y Bar-Restaurante del complejo deportivo con una limitación máxima de 500 m<sup>2</sup> construidos.

b) Garaje.

CAPÍTULO 4 : SUELO RESIDENCIAL: USO PARCELAS DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Artículo IV.4.1 : Ambito y Tipología :

a) Comprende las parcelas grafiadas en la sigla "S" en los planos.

b) La tipología edificatoria vendrá definida por las condiciones de posición, ocupación y volumen que posteriormente se detallan.

Artículo IV.4.2 : Condiciones de las parcelas :

Las parcelas tienen el carácter de indivisibles y serán las señaladas en los planos. Con las superficies indicadas en el cuadro adjunto.

Artículo IV.4.3 : Posición de la edificación :

Las edificaciones sobre rasante podrán situarse sobre las alineaciones de viario rodado o peatonal y sobre los linderos que las separen de las manzanas V destinadas a zonas verdes, espacios libres y dotaciones.

La separación a los linderos con manzanas destinadas a aprovechamiento lucrativo será como mínimo de 3 m.

En cualquier caso la separación con otros edificios situados en manzanas o parcelas colindantes será como mínimo de 6 m.

Artículo IV.4.4 : Condiciones de ocupación :

Las edificaciones sobre rasante podrán ocupar la zona de parcela no afectada por las restricciones a la posición indicadas en el artículo IV.4.3.

Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo IV.4.5 : Condiciones de volumen :  
 La edificabilidad asignada a este tipo de parcelas es:  
 S-1 ..... 55.20 m<sup>2</sup>  
 S-2 ..... 57.89 m<sup>2</sup>  
 S-3 ..... 104.02 m<sup>2</sup>  
 S-4 ..... 55.39 m<sup>2</sup>  
 S-5 ..... 296.60 m<sup>2</sup>  
 S-6 ..... 230.90 m<sup>2</sup>  
 El número máximo de plantas sobre rasante será de Planta Baja (1). Se admite la construcción de 1 sótano.

Artículo IV.4.6 : Altura :  
 La altura máxima será de 4 m. medida en las condiciones señaladas en el artículo nº 1.4.6.a. La altura máxima de cumbrera será de 2 m. medida en las condiciones señaladas en el artículo 1.4.6.b.

Artículo IV.4.7 : Régimen de usos :  
 1) Uso característico :  
 Dotacional Clase C : servicios infraestructurales básicos.  
 Artículo IV.4.8. : Condiciones particulares estéticas :  
 Las edificaciones deberán integrarse y mimetizarse en el entorno, arropándose mediante taludes ajardinados, setos, plantas trepadoras, etc...

**CAPITULO 5 : SUELO RESIDENCIAL: USO DOTACIONES, ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES.**

Artículo IV.5.1 : Ambito :  
 Comprende las manzanas grafiadas con la sigla "V" en los planos y corresponden al 30% de la superficie total ordenada de cesión obligatoria, gratuita y urbanizada al Ayuntamiento en cumplimiento de la Directriz 3.4 de Ordenación Parcial del Pirineo.

Artículo IV.5.2 : Condiciones de las parcelas :  
 A efectos de parcelaciones posteriores diferentes de la parcelación indicativa señalada en los planos, se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones :  
 Superficie mínima : 1.000 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo : 25 m  
 Fondo mínimo : 20 m.

Se deberá poder inscribir en las parcelas resultantes un círculo de 20 m. de diámetro.  
 En el caso de actuaciones por parcelas distintas a las señaladas en los planos se deberá tramitar previamente al Proyecto de Edificación, un Proyecto de Parcelación cuyo ámbito mínimo sea al menos de una manzana. Sólo podrá subdividirse las manzanas V-1 y V-2, que son las que tienen asignada edificabilidad.

Artículo IV.5.3 : Posición de la edificación :  
 La edificación se situará dentro de cada parcela o manzana dentro del área de movimiento definida por los siguientes parámetros.

Retranqueos :  
 - a alineación de viario rodado : la edificación podrá situarse sobre la alineación. En caso de retranqueo éste será como mínimo 3 m.  
 - a la alineación de viario peatonal : 3 m.  
 - a linderos con otras parcelas o manzanas o con los límites del suelo ordenado : 2 H/3 con mínimo de 6 m.  
 La separación entre edificios será como mínimo de ½ H. en caso de muros ciegos e igual a la altura caso de abrirse a los muros enfrentados huecos de iluminación y ventilación.

Artículo IV.5.4 : Condiciones de ocupación :  
 La edificación podrá ocupar sobre y bajo rasante como máximo el 70% de la superficie neta de cada manzana o parcela.

Artículo IV.5.5. Condiciones de volumen :  
 La edificabilidad asignada a las manzanas V-1 y V-2 es de  
 V-1 5348 m<sup>2</sup>  
 V-2 902 m<sup>2</sup>

Las manzanas V-3, V-4 y V-5 y V-P deberán destinarse a espacios libres.  
 El número máximo de plantas sobre rasante será de Baja y Primera (2). Se admite la construcción de dos plantas de sótano o semisótano. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo IV.5.6 : Altura :  
 La altura máxima será de 6.5 m. medida en las condiciones señaladas en el artículo 1.4.6.a.

La altura de cumbrera será de 4,0 m. como máximo medida en las condiciones señaladas en el artículo 1.4.6.b.

Artículo IV.5.7 : Régimen de usos :  
 Manzanas V-1 y V-4 :  
 a) Uso característico :  
 - Dotacional público en todas sus clases.  
 b) Usos complementarios :  
 - Garaje  
 - Hostelero en Clase B : Hostelero de servicios, al servicio del uso característico.  
 - Talleres, laboratorios, oficinas de administración al servicio del uso característico.

Manzanas V2-V3 y V5 :  
 a) Uso característico :  
 - Zonas verdes y espacios libres.  
 b) Usos complementarios :  
 - Dotacional : Clase C  
 - Elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional

(kioscos de periódicos, de bebidas, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.) que no consumirán edificabilidad.  
**CAPITULO 6 : SUELO DEPORTIVO : USO DEPORTIVO Y USOS COMPLEMENTARIOS**

Artículo IV.7.1 : Ambito y Tipología :  
 a) Comprende la manzana grafiada con la sigla "D" en los planos.  
 b) La tipología edificatoria corresponderá a los usos y condiciones de edificación definidos en el presente capítulo

Artículo IV.7.2 : Condiciones de desarrollo :  
 Deberá redactarse un Plan Especial en el cual se recojan las siguientes determinaciones :  
 - Trazado en planta del campo de golf.  
 - Situación y ordenación de volúmenes de los edificios definiendo rasantes y secciones tipo.  
 - Trazado en planta de la urbanización interior.  
 El ámbito del Plan Especial será la totalidad de la manzana.  
 El Plan Especial podrá definir fases de ejecución.  
 El desarrollo del Plan Especial se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos :

- Proyectos de Edificación.  
 - Proyectos de Urbanización Interior.  
 - Proyecto Constructivo del Campo de Golf.  
 Artículo IV.7.3 : Posición de la edificación :  
 Las edificaciones se situarán en el interior de la manzana dentro del área de movimiento definida por los siguientes parámetros :

Retranqueos :  
 - a alineación de viario rodado : la edificación podrá situarse sobre la alineación ; en caso de retranqueo este será como mínimo 3 m.  
 - a resto de linderos : 3 m.  
 La separación entre edificios o cuerpos de edificación será como mínimo igual a la altura con un mínimo de 6 m.

Artículo IV.7.4 : Condiciones de ocupación :  
 La ocupación sobre y bajo rasante de la edificación será como máximo para el conjunto de la manzana el 2,5% de su superficie.

Artículo IV.7.5 : Condiciones de volumen :  
 La superficie edificable total para la manzana es de 11865 m<sup>2</sup>.  
 La distribución de la superficie para los diferentes usos queda reflejada en el artículo IV.7.7. Régimen de Usos.

El número máximo de plantas sobre rasante será de Baja, Primera y Segunda (3) y Baja y Primera (2) según los usos como queda recogido en el artículo IV.7.7 Régimen de Usos. Se admite la construcción de dos (2) sótanos o semisótanos. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta. Se admite la construcción de entreplantas.

Artículo IV.7.6 : Alturas :  
 La altura máxima será de 10 m. para edificios de 2 plantas y de 12,5 m. para edificios de 3 plantas medidas en las condiciones señaladas en el artículo 1.4.6.a.

La altura de cumbrera será de 4,0 m. como máximo en todos los casos.  
 Artículo IV.7.7 : Régimen de usos :

a) Uso característico :  
 Deportivo, campo de golf.  
 b) Usos complementarios :  
 1) Hostelero, todas las clases y categorías distribuidos en Hotel y Club Social.  
 2) Servicios como almacenes y talleres de los vehículos y maquinaria de mantenimiento del Campo de Golf o del uso hostelero.

c) Dotacional, Clase C.  
 d) Comercial, categoría 1ª, únicamente en tiendas vinculadas al uso hostelero o deportivo.  
 e) Usos compatibles :  
 Garaje.

La distribución de la superficie edificable total asignada a esta parcela se realizará con los siguientes máximos según usos :

Hostelero Clase A y servicios y comercial vinculados : 7.500 m<sup>2</sup>  
 Resto de usos : 4.365 m<sup>2</sup>

**CAPITULO 7 : SUELO DEPORTIVO: USO ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES**

Artículo IV.8.1 : Ambito :  
 Comprende las manzanas grafiadas con la sigla "DV" en los planos y corresponde al 30% de la superficie total ordenada de cesión obligatoria, gratuita y urbanizada al Ayuntamiento en cumplimiento de la Directriz 3-4 de Ordenación Parcial del Pirineo.

Artículo IV.8.2 : Régimen de usos :  
 a) Uso característico :  
 zonas verdes y espacios libres de titularidad pública  
 b) Uso compatible :  
 Dotacional Clase C

c) Elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones provisionales (kioscos de periódicos, de bebidas, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.) que no consumirán edificabilidad. Caminos ; viario rodado de uso restringido : cochecitos de golf, vehículos de emergencia y mantenimiento.

Jaca, 16 de Diciembre de 2002.- EL ALCALDE, ENRIQUE VILLARROYA SALDAÑA.

## AYUNTAMIENTO DE SALAS BAJAS

287

### ANUNCIO

Habiendo sido elevada a definitiva la aprobación inicial del Presupuesto del Ayuntamiento de Salas Bajas para el ejercicio de 2002. En cumplimiento de los art 150,3 de la ley 39/88 y 127 del R.D: 781/86, se publica según el siguiente resumen por capitulos:

#### Estado de Gastos

A) Gastos por operaciones corrientes	
Cap 1.-Gastos de Personal .....	34.858 euros
Cap 2.-Gastos en Bienes Corrientes y Servicios .....	63.975 euros
Cap 3.-Gastos Financieros .....	3.305 euros
Cap 4.-Transferencias Corrientes .....	6.903 euros
B) Gastos por operaciones de capital	
Cap 6.- Inversiones Reales .....	103.906 euros
Cap 7.-Transferencias de capital .....	0 euros
Cap 8.- Activos Financieros .....	0 euros
Cap 9.- Pasivos Financieros .....	0 euros
Total gastos: .....	212.947 euros

#### Estado de Ingresos

A) Ingresos por operaciones corrientes	
Cap 1.- Impuestos Directos .....	25.499 euros
Cap 2.-Impuestos Indirectos .....	13.020 euros
Cap 3.-Tasas y otros ingresos .....	34.014 euros
Cap 4.-Transferencias corrientes .....	61.128 euros
Cap 5.-Ingresos patrimoniales .....	0 euros
B) Ingresos por operaciones de capital	
Cap 6.- Enajenación de Inversiones Reales .....	0 euros
Cap 7.- Transferencias de capital .....	79.286 euros
Cap 8.- Activos Financieros .....	0 euros
Cap 9.- Pasivos Financieros .....	0 euros
Total ingresos .....	212.947 euros

Dicha aprobación podrá ser impugnada ante la jurisdicción contencioso - administrativa con los requisitos, formalidades y causas señaladas en los art 151 y 152 de la ley 39/1988.

Salas Bajas, a 8 de enero de 2003.- EL ALCALDE, José Antonio Nasarre Salinas.

**AYUNTAMIENTO DE GURREA DE GÁLLEGO****288****ANUNCIO**

Transcurrido el plazo de exposición pública de los expedientes de modificación de créditos n.º 4/02 y n.º 7/02, publicados en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 287, de 16 de diciembre, sin que se hayan presentado reclamaciones, queda aprobado definitivamente, cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

**MODIFICACIÓN CRÉDITOS N.º 4/02 (CRÉDITO EXTRAORDINARIO):**  
 Capítulo 6.- Inversiones Reales: ..... 3.257,48 Euros.  
**TOTAL MODIFICACIÓN CRÉDITOS N.º 4/02: ..... 3.257,48 Euros.**  
**PROCEDENCIA DE LOS FONDOS:**

Por mayores ingresos:

Capítulo 6.- Enajenación inversiones reales: ..... 3.257,48 Euros.  
**TOTAL FINANCIACIÓN MODIF. CRÉDITOS N.º 4/02: ..... 3.257,48 Euros.**

**MODIFICACIÓN CRÉDITOS N.º 7/02 (SUPLEMENTO DE CRÉDITO):**

Capítulo 2.- Gastos en bienes corrientes y servicios: ..... 15.000 Euros.  
 Capítulo 6.- Inversiones Reales: ..... 3.570,33 Euros.  
 Capítulo 4.- Transferencias corrientes: ..... 4.000 Euros.  
**TOTAL MODIFICACIÓN CRÉDITOS N.º 7/02: ..... 22.570,33 Euros.**  
**PROCEDENCIA DE LOS FONDOS:**

Por mayores ingresos:

Capítulo 1.- Impuestos Directos: ..... 11.492,51 Euros.  
 Capítulo 3.- Tasas y otros Ingresos: ..... 7.507,49 Euros.  
 Capítulo 6.- Enajenación inversiones reales: ..... 3.570,33 Euros.  
**TOTAL FINANCIACIÓN MODIF. CRÉDITOS N.º 7/02: ..... 22.570,33 Euros.**  
 Gurrea de Gállego, a 9 de enero de 2003.- El alcalde, Juan R. Eserverri Abadía.

**AYUNTAMIENTO DE ALCAMPPELL****296****EDICTO**

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 19 de Diciembre de 2002, aprobó inicialmente el Expediente N.º 1, N.º 2 y N.º 3 de modificación de créditos por crédito extraordinario y suplementos de crédito del presupuesto municipal para 2002.

Conforme a lo establecido en los Artículos 158.2 y 150 de la Ley 39/1988, y en los artículos 38.2 y 20 del Real Decreto 500/1990, el Expediente queda expuesto al público por plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la provincia.

Se considerará definitivamente aprobado si transcurrido el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones.

Alcampell, 30 de diciembre de 2002.- El alcalde, Antonio Solano.

**AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DE DULCIS****314****ANUNCIO**

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión del día 17-1-2003, el Presupuesto Municipal para el año 2003, así como la plantilla de personal, con una asignación de 172.505'79 euros, tanto para gastos como en ingresos, se anuncia que estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento, en unión con la documentación correspondiente por espacio de quince días hábiles siguientes a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias que deberán presentarse ante el Pleno de la Corporación, que las resolverá en el plazo de un mes.

Si al término del periodo de exposición no se hubieran presentado reclamaciones, se considerará definitivamente aprobado.

Todo ello conforme a lo establecido en el Art. 150.1 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales.

Santa María de Dulcis, a 17 de enero de 2003.- El alcalde, Mariano J. Lisa Pano.

**AYUNTAMIENTO DE ALBALATILLO****324****EDICTO**

D.ª M.ª Josefa Lavilla Campo, con domicilio en C/Mayor n.º 72 de Albalatillo (Huesca), ha solicitado de este Ayuntamiento licencia para ampliación de una explotación de terneros de engorde, situada en parcela 128 subparcela 1a, polígono 5 del término municipal de Albalatillo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30.2 apartado a) del reglamento de actividades molestas, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961, y demás normativa vigente, se abre información pública por término de 10 días hábiles, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la secretaría del Ayuntamiento.

En Albalatillo, a 8 de enero de 2003.- Ignacio Lasierra Asín.

**325****EDICTO**

D. Ignacio Lasierra Asín, con domicilio en C/Mayor n.º 72 de Albalatillo (Huesca), ha solicitado de este Ayuntamiento licencia para apertura de una explotación de terneros de engorde, situada en parcela 27 subparcela 1b, polígono 4 del término municipal de Albalatillo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30.2 apartado a) del reglamento de actividades molestas, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961, y demás normativa vigente, se abre información pública por término de 10 días hábiles, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la secretaría del Ayuntamiento.

En Albalatillo, a 8 de enero de 2003.- Ignacio Lasierra Asín.

**AYUNTAMIENTO DE EL GRADO-LO GRAU****336****ANUNCIO**

**NOTIFICACIÓN MEDIANTE EDICTOS CONCEDIENDO AUDIENCIA A LOS INTERESADOS EN EL EXPEDIENTE DE RUINA ORDINARIO SOBRE EL EDIFICIO SITUADO EN C/ SOMONTANO N.º 4 DE EL GRADO (Huesca).**

Al amparo de lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley 30/92 reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, habiendo sido imposible la notificación en el domicilio del propietario, se notifica por medio de anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca la siguiente resolución, dictada con fecha 11 de diciembre de 2002:

"Habiéndose instruido a solicitud de D. Antonio Torres Uriarte, D. Joaquín Samitier Arnal y D. Ricardo Sánchez Fuentes, el correspondiente expediente administrativo ref. RUI-NA0605306, sobre eventual declaración de ruina, en relación con el edificio propiedad de D. GYSBERTUS WINKELMAN situado en la calle Somontano n.º 4 de esta localidad, por el presente, de conformidad con lo establecido en los artículos 247 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, artículo 20 del Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, y artículo 84 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, RESUELVO:

Poner de manifiesto el expediente, a los propietarios del edificio, a sus moradores, y a los titulares de derechos reales, al efecto de que durante el plazo de QUINCE DÍAS, puedan personarse en el mismo, y alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Con la notificación de la presente resolución, se les dará traslado literal de los informes técnicos que obren en el expediente"

En El Grado, a 14 de enero de 2003.- alcalde-presidente, Joaquín Paricio Casado.

**AYUNTAMIENTO DE MONZÓN****352****EDICTO**

ALUMINIOS CATEDRA, S.L. ha solicitado de esta Alcaldía Licencia de Actividad para "TALLER DE CARPINTERÍA METALICA", a emplazar en POLIGONO PAULES, PARC. 27 Y 28 de MONZON.

En cumplimiento del Artículo 30, n.º 2-A del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961, se abre información pública, por término de diez días hábiles, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Monzón, a 21 de enero de 2003.- El alcalde, Nicolás Fortuño Colay.

**AYUNTAMIENTO DE SECASTILLA****260****ANUNCIO**

Aprobado inicialmente por Pleno 7/02 de 20 de diciembre de 2002, el proyecto técnico de las obras de MEJORA DEL PAVIMENTO EN LA CALLE LA FUENTE redactado por el Ingeniero Técnico Forestal Don Joaquín Baldellou Sahún, con presupuesto de ejecución por contrata de 65.343'51 € (SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS) de conformidad a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Urbanística de Aragón, en relación al art. 229 de la Ley de Administración Local de Aragón, por el presente anuncio se apertura plazo de veinte días de información pública para su examen y presentación de alegaciones.

En Secastilla a 10 de enero de 2003.- El alcalde, Luis Miguel Rabal Almazor

**DOCUMENTOS EXPUESTOS**

**282 Benabarre.-** Padrón de contribuyentes de la Tasa por la utilización del vertedero de escombros correspondiente al ejercicio 2002. Plazo de exposición: 15 días naturales.

**285 Bielsa.-** Expediente de aprobación de la Liquidación del Presupuesto Municipal, ejercicio 2001 y Cuenta General del ejercicio con justificantes. Plazo de exposición pública: 15 días hábiles y ocho más.

DEPOSITO LEGAL: HU-1/1958

Talleres Benéficos Provinciales de Tipografía y Encuadernación del  
 "Legado Sahún"  
 HUESCA