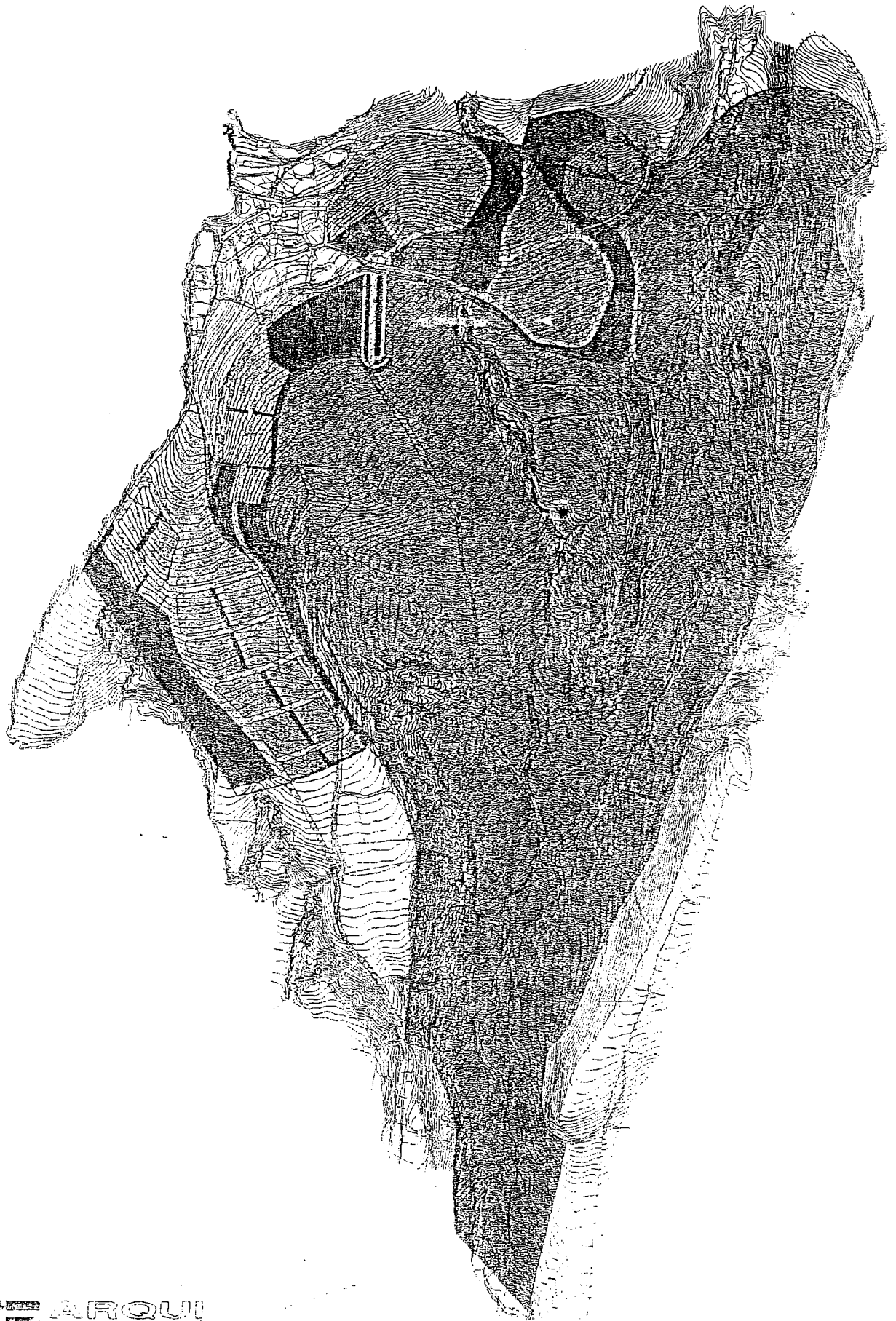


PLAN PARCIAL SUP-13 BADAGUÁS-I

DOCUMENTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROPIEDAD: BADAGUÁS, S.A.



ÍNDICE

MEMORIA

1.- Consideraciones Generales.

- 1.1.- Objeto del Documento Refundido.
- 1.2.- Documentos que integran el Documento Refundido.
- 1.3.- Cartografía utilizada.
- 1.4.- Promoción y tramitación del Plan Parcial.

2.- Información Urbanística.

- 2.1.- Delimitación y Superficie del Área Objeto de la Ordenación.
- 2.2.- Características del Territorio.
- 2.3.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

3.- Memoria Justificativa.

- 3.1.- Justificación Jurídico-Urbanística.
- 3.2.- Justificación de la Ordenación.

4.- Zonificación

- 4.1.- Suelo Residencial. S.R.
- 4.2.- Suelo Deportivo.

5.- Infraestructura de Servicios.

- 5.1.- Movimiento de Tierras.
- 5.2.- Acceso Viario.
- 5.3.- Red Viaria Interior.
- 5.4.- Abastecimiento de Aguas.
- 5.5.- Saneamiento, Depuración y Vertido.
- 5.6.- Alumbrado Público.

5.7.- Redes de Alimentación de Energía Eléctrica.

5.8.- Red de Canalizaciones Telefónicas y Servicios Complementarios.

5.9.- Reposición de Servicios Afectados.

6.- Sistema de Actuación.

7.- Datos Numéricos Generales del Plan.

8.- Conclusión.

ANEJOS A LA MEMORIA

Anejo nº 1.- Cumplimiento Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

Anejo nº 2.- Prescripciones medioambientales.

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.- Objeto del Documento Refundido

El presente Refundido del Plan Parcial tiene por objeto la ordenación detallada y completa del Sector 13 de Suelo Urbanizable Programado Badaguás I delimitado en el vigente Plan General Municipal de Jaca, incorporando las modificaciones introducidas durante su tramitación y las prescripciones formuladas por la M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca al Plan Parcial de Ordenación Urbana SUP 13 Badaguas I de Jaca.

El presente Refundido del Plan Parcial se redacta a iniciativa y por encargo de la entidad mercantil BADAGUÁS, S.A. propietaria mayoritaria de los suelos del Sector.

Como antecedente previo ha de señalarse la formulación de un documento de Avance que fue sometido a la consideración del Excmo. Ayuntamiento de Jaca. La Comisión de Gobierno en sesión de 13 de Noviembre de 1.997 acordó informar favorablemente el Avance del Plan Parcial, señalándose la necesidad de contemplar ciertos aspectos que se concretan en el Informe Técnico y Jurídico formulado por los servicios municipales. También debe significarse la Aprobación Definitiva del Plan por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca con fecha de 18 de Mayo de 1.999.

1.2.- Documentos que integran el Documento Refundido del Plan Parcial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 57 del vigente Reglamento de Planeamiento, la documentación que constituye el presente Refundido del Plan Parcial es la siguiente:

1. Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones.
2. Planos de Información.
3. Planos de Ordenación.

4. Ordenanzas Reguladoras.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio Económico Financiero.

En cumplimiento de artículo 64 del Reglamento de Planeamiento dado que el presente Plan tiene por objeto la ejecución de una urbanización de iniciativa particular, la Memoria incluye un Anexo con los datos indicados en el citado precepto legal.

Así como
Plan de ejecución
Modo ejecución
Complementario
Suplementario
Plan de ejecución

1.3.- Cartografía Utilizada

La cartografía utilizada para la redacción del presente Plan, ha sido preparada a tal efecto mediante restitución fotogramétrica de fotografías aéreas. La escala adoptada ha sido 1:2.000 que consideramos adecuada habida cuenta de la dimensión del territorio a ordenar.

Para los estudios generales del territorio se ha hecho uso de la cartografía a escala 1:50.000 del Instituto Geográfico y de la cartografía del territorio a escala 1:5.000 del Departamento de Ordenación Territorial del Gobierno de Aragón.

Asimismo, y en su misma escala, se incluyen los planos del Plan Parcial Municipal que tienen referencia al SUP 13 – Badaguás I.

1.4.- Promoción y Tramitación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial se formula a iniciativa de la Sociedad BADAGUÁS, S.A., propietario mayoritario de los terrenos del Sector.

La tramitación que le corresponde al Plan Parcial es la regulada por el Título IV Capítulo Tercero, Sección Tercera del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. En consecuencia, las aprobaciones inicial y provisional correspondieron al Ayuntamiento de Jaca y la definitiva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

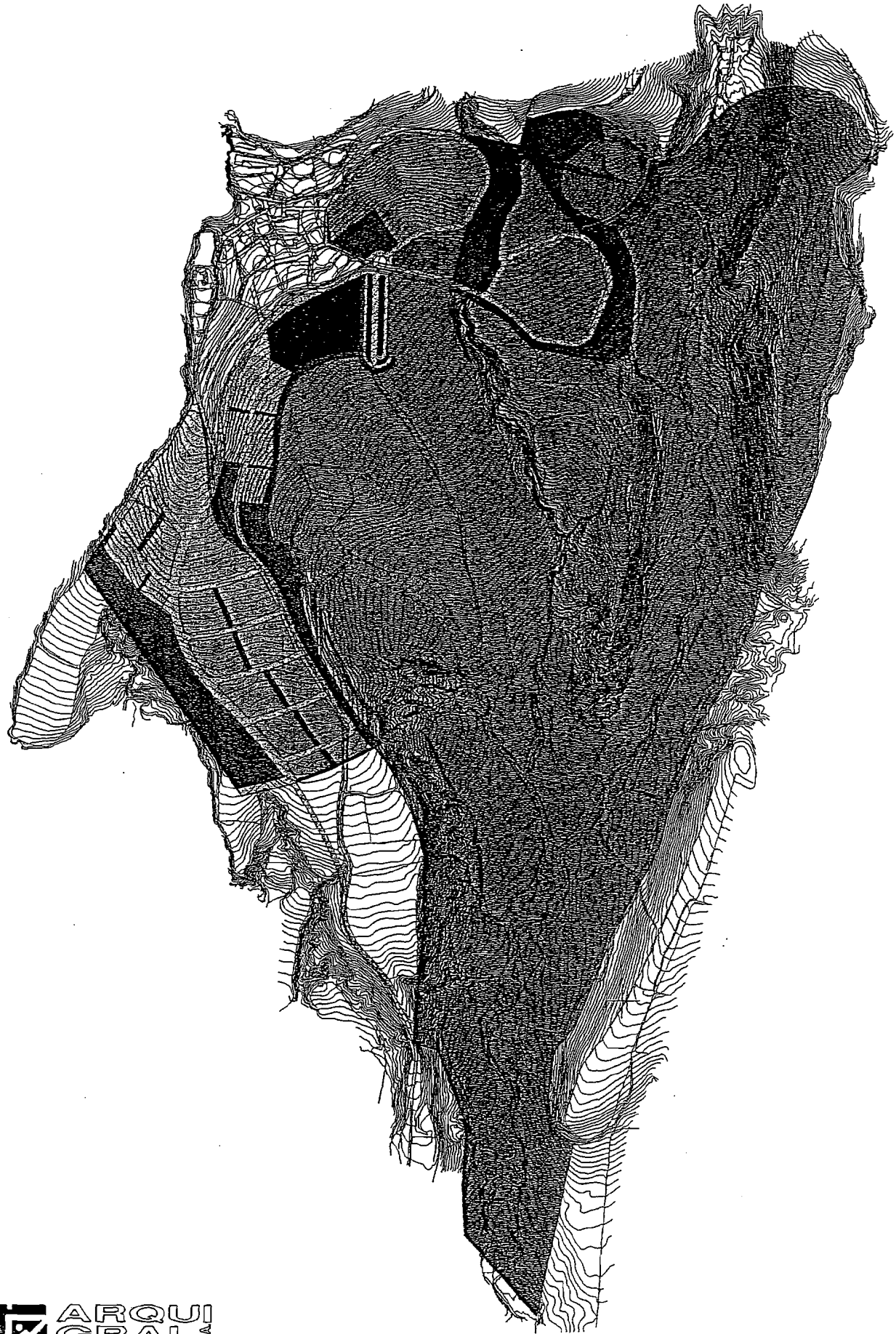
Dado que se trata de una urbanización de iniciativa particular, de acuerdo con el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, el procedimiento general ha tenido las siguientes particularidades:

1. Citación para la información pública a todos los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.
2. La eficacia del acto de aprobación definitiva queda condicionado a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y que se concreta en el 6 por 100 del coste de las obras de urbanización.
3. El Acuerdo de Aprobación Definitiva debe comunicarse personalmente a todos los propietarios afectados.

PLAN PARCIAL SUP-13 BADAGUAS-I

DOCUMENTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE 5012

PROPIEDAD: BADAGUÁS, S.A.



FAUSTO.COMENGE ORNAT I.C.C.P.
MANUEL LÓPEZ-MATEOS ONTANO ARQUITECTO

ÍNDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL (REFUNDIDO
APROBADO DEFINITIVAMENTE)

DOCUMENTO I.- MEMORIA.

DOCUMENTO II.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO III.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO IV.- ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO V.- PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO VI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- Delimitación y Superficie del Área Objeto de la Ordenación

La actuación urbanística se ubica en el antiguo Término Municipal de Badaguás, hoy perteneciente al Ayuntamiento de Jaca y situada en la zona Este del Término Municipal a distancia del orden de 10 Km. de la ciudad.

El acceso se lleva a cabo desde la carretera N-330 tramo Jaca-Sabiñánigo siendo colindantes con los núcleos rurales de Baraguás y Lerés al Oeste y Este respectivamente, el valle de la Garcipollera al Norte y la finca Bescansa al Sur.

La superficie total es de 951.667 m²., incluidos dentro del perímetro de Suelo Urbanizable Programado.

A efectos de su compensación urbanística se incluyen también los suelos exteriores al Sector que son imprescindibles para la puesta en servicio del mismo y que se concretan en los terrenos para acondicionamiento del vial de acceso, estación depuradora de aguas residuales y depósito regulador del suministro de agua.

En el plano 0-1 se indican los límites definitivos de la actuación. No coinciden exactamente con los previstos en el Plan General para el Suelo Urbanizable Programado. Ello es debido a la diferente precisión de la cartografía utilizada. La cartografía utilizada en el Plan Parcial se ha obtenido mediante restitución fotogramétrica a escala 1:2000, de vuelo realizado al efecto. En consecuencia el grado de adecuación de los límites al suelo natural, que ha podido conseguirse en el Plan Parcial es muy superior al del Plan General.

Por otra parte ha de considerarse, que el sector SUP 13 se encuentra dentro de suelo urbanizable y que su extensión únicamente supera en 2,3 % a la prevista en el Plan General, por lo que es admisible.

↑
5%
Lit. 3.1-3.
Referencia 750 Jaca.

2.2.- Características del Territorio

2.2.1.- Geología y Geomorfología

Geológicamente, y desde el punto de vista macroestructural, puede considerarse, en la cadena pirenaica, una zona axial granítica con rocas metamórficas de edad paleozoica y una cobertura sedimentaria de edad mesozoica adosada a los materiales anteriores. Los sucesivos levantamientos de la zona axial desplazaron los dominios sedimentarios mesozoicos marinos hacia el Sur, Este y Oeste. Posteriormente se produce el despegue de toda la acumulación de roca mesozoica y cenozoica, que se separa del zócalo aprovechando el nivel plástico de la formación Keuper existente entre medio. Este conjunto despegado, denominado manto de Gavarnie, se encuentra hoy entre 30 y 50 Km. al Sur de donde se sedimentó, formando el borde septentrional de la Depresión Terciaria del Ebro.

El surco dejado por los materiales desplazados se ocupó rápidamente por ambientes sedimentarios, primero de transición y después continentales, organizándose de esta forma una depresión entre la zona axial y la cordillera pirenaica, donde por subsidencia y el relativo ascenso epirogénico de las áreas fuente que la limitan, se ha desarrollado el máximo espesor de materiales de relleno del surco.

Localmente, Badaguás está situado en el eje de la depresión que separa la zona axial pirenaica de la cadena prepirenaica. En consecuencia, tal como se ha descrito anteriormente, se encuentra enclavado en la zona donde se encuentra la máxima acumulación de materiales de relleno del surco, por lo que, antes de alcanzarse en profundidad los materiales carbonatados del manto despegado, ha de contarse con encontrar todas las sucesiones fluviales, deltaicas, mareales y aluviales que forman, en conjunto, una potente acumulación.

En la zona objeto del estudio, aflora, formando el relleno de la depresión, la formación de Arguís, constituida por una serie monótona de margas azules que vuelven a aflorar al Sur de la zona, conformando el plano meridional de un sinclinario de gran escala. Las margas azules se hallan discordantes sobre una facies de tipo flysch, que forma los relieves existentes inmediatamente al Norte de Badaguás, con alturas máximas del orden de 1.500 m. Estos materiales, que pueden alcanzar varios centenares de metros de potencia, están compuestos por una alternancia rítmica, generalmente de escala centimétrica, de niveles carbonatados y detríticos finos. Sobre el conjunto de materiales descritos, se ha formado una cobertera cuaternaria de origen coluvial y aluvial, aparentemente de escaso desarrollo vertical y amplia extensión. Los materiales coluviales forman un recubrimiento de carácter limoarcilloso y de muy escaso espesor que, en los taludes naturales existentes en la zona, se observa que apenas supera el metro de potencia.

2.2.2.- Características Hidrogeológicas

Desde un enfoque regional de localización de acuíferos, la unidad litoestratigráfica, que ofrece mejores posibilidades, es la constituida por el tramo carbonatado de edad Cretácica, que se ha citado en la descripción del medio físico. Este conjunto, por su composición litológica, presenta características favorables para el desarrollo en el mismo, de procesos de disolución y karstificación que determinan la existencia de una permeabilidad secundaria elevada en las zonas afectadas por dichos procesos. Estos materiales cretácicos afloran en una amplia franja de dirección aproximada Este-Oeste, al norte de la zona objeto del estudio y vuelven a hacerlo al sur de la misma, constituyendo la unidad que delimita las Sierras exteriores prepirenaicas, si bien desde un punto de vista hidrogeológico, se puede considerar que constituyen dos unidades de funcionamiento individualizado.

En el acuífero cretácico existente al Norte, que es por su proximidad el que mayor interés puede ofrecer para la zona estudiada, se ha efectuado un reconocimiento de campo que permite estimar la tipología del acuífero calizo, y en consecuencia, su funcionamiento. Se han reconocido rasgos característicos de procesos de Karstificación bien desarrollados, con disoluciones diferenciales de niveles dentro de la masa carbonatada, e incluso con desarrollo espeleológico. El drenaje de estos materiales se efectúa mediante importantes surgencias a los ríos Gállego y Aragón al Norte del área en estudio. El régimen de estas surgencias, las características morfológicas de la unidad y la karstificación observada, permiten suponer que el tramo acuífero puede asimilarse, con suficiente aproximación, a un modelo de funcionamiento mixto entre los de tipo Kárstico y los de flujo difuso. En él se pueden diferenciar dos zonas: En las áreas de recarga e intermedias, predomina la porosidad por microfisuración, que abarca a todo el conjunto rocoso, con un flujo de tipo difuso y que constituye el principal almacenamiento del acuífero. En las proximidades de las áreas de descarga se ha desarrollado un mayor grado de karstificación, efectuándose el drenaje a través de conductos que pueden alcanzar gran tamaño.

La determinación de la tipología del acuífero carbonatado, tiene notable importancia para la finalidad planteada en el presente estudio, toda vez que en un acuífero de las características definidas, la porosidad principal se desarrolla por encima de la cota de drenaje y disminuye rápidamente con la profundidad, pudiéndose llegar a zonas prácticamente impermeables y, en consecuencia, sin interés hidrogeológico. Los recursos del posible acuífero Cretácico son de escala regional y por consiguiente, ampliamente superiores a las necesidades que se plantean.

En el área estudiada, se ha procedido a realizar un estudio geoelectrico mediante dos sondeos eléctricos verticales con abertura de líneas de emisión de 1.600 m. y profundidad teórica de penetración superior a 400 m. La finalidad de los mismos, ha sido investigar la profundidad a que pueden encontrarse en la zona los materiales mesozoicos que conforman el acuífero principal a nivel regional. Los resultados obtenidos se reflejan en el anejo, y ponen de manifiesto que, en el área estudiada no se localiza en profundidad el posible acuífero carbonatado Cretácico, al menos hasta profundidades de 450 a 500 m. Profundidades superiores no son viables para su aprovechamiento, ya que, además del elevado costo de la perforación hay que considerar el hecho de que previsiblemente, la unidad carbonatada se encuentre alterada por procesos de orden plástico y no desarrollo de los necesarios fenómenos de karstificación.

Por otra parte, los depósitos terciarios que afloran en el área constituyen, por su litología, un conjunto de materiales de carácter impermeable, que no permiten la explotación de caudales de interés a partir de esta unidad. Las margas azules forman un conjunto de naturaleza plástica que impide el desarrollo de una porosidad secundaria motivada por fracturación. El conjunto formado por el flysch eoceno, debido a los niveles arcillosos intercalados, tampoco ofrece posibilidades hidrogeológicas aceptables, por la baja porosidad eficaz del conjunto. Su interés se reduce a la explotación de los pequeños manantiales observados en la zona cuyo régimen y caudal hacen inviable una actuación de importancia.

En consecuencia, el único aprovechamiento de agua viable, en principio, para abastecimiento de la zona, se deriva de la explotación de los recursos de las cuencas locales, bien sea mediante la regulación artificial con adición de la explotación de los pequeños acuíferos del flysch, o bien mediante regulación natural obtenida en los recubrimientos cuaternarios existentes en los techos de la serie.

2.2.3.- Características Geotécnicas

Tal como se ha indicado en la descripción geológica general de la zona, el subsuelo del área se halla formado, en general, por una serie monótona de margas azules de edad eocena sobre las que se desarrolla una cobertera cuaternaria de origen coluvial y aluvial de escaso desarrollo vertical y amplia extensión.

Desde el punto de vista geotécnico, las margas azules del subsuelo constituyen una unidad competente con materiales compactos de alta capacidad portante y gran estabilidad si se superan los niveles superficiales alterados por meteorización y ciclos de sequedad-humedad.

Por otra parte, la composición y compacidad de estos materiales les hace definitivamente ripables y con bajos rendimientos de excavación mediante explosivos.

En consecuencia no se presentarán problemas en la cimentación de edificios y estructuras siempre que el plano de cimentación se sitúe por debajo del nivel de alteración de las margas que se considera somero (inferior a 2 metros bajo el terreno natural).

En lo que respecta a movimientos de tierras consideramos debe ser mínimo. Las zanjas para alojamiento de servicios no conviene tengan una profundidad superior a dos metros y los taludes de las excavaciones es conveniente se revistan con materiales de cobertura para evitar su meteorización.

Como cimiento de viales, la competencia del terreno vendrá definida por el espesor y características del relleno cuaternario, recomendándose la disposición de un suelo seleccionado bajo la base de los viales con espesor mínimo de 35 centímetros.

2.2.4.- Topografía

La topografía que presenta el Sector es consecuencia inmediata de su geomorfología. La superficie resulta ser ondulada con pendiente variable.

Tal como puede observarse en el plano climométrico, no se encuentran en el terreno pendientes superiores al 60 por 100 y en porcentaje inferior al 25 por 100, puede considerarse un 85 % del Sector. Las superficies subhorizontales pueden considerarse mínimas y con pendientes entre 0 y el 10 por 100 no más del 15 % de la superficie del Sector.

El terreno desciende en dirección norte-sur desde la cota 1.050 hasta la 915 con un desarrollo en esta dirección de 2.300 metros, lo que proporciona una pendiente media cercana al 6 por 100.

2.2.5.- Infraestructuras existentes

Como infraestructuras existentes en el entorno del área únicamente cabe citar el camino de acceso al antiguo Núcleo de Badaguás, desde la carretera nacional N 330. Dicho camino cuyo primer tramo presta además acceso a las edificaciones de la finca Bescansa y al Núcleo de Lerés posee muy deficientes características de trazado, sección transversal, firme y pavimento. Su desarrollo desde la N-330 hasta el Sector es ligeramente superior a 3 Km.

Como infraestructura en proyecto, debe contarse con la arteria general de suministro de agua a los Núcleos Rurales ubicados al Este de la Ciudad de Jaca cuyo proyecto está aprobado por el Ayuntamiento de Jaca y que define un tramo de su trazado al sur del área de actuación con capacidad suficiente para suministro de agua a la Urbanización.

2.3.- Estructura de la Propiedad del Suelo

La propiedad del suelo sobre el que se desarrolla la actuación urbanística está muy concentrada en un solo propietario, la Sociedad Mercantil BADAGUÁS, S.A. que es titular de prácticamente el 90 % de los terrenos delimitados en la actuación.

A modo de enclaves en el conjunto a ordenar se encuentran propiedades de otras dos personas físicas: Don José Mº Campo Val y Don Orestes Gil Campo.

Asimismo, la conexión exterior viaria y planta de tratamiento de aguas residuales se desarrollan sobre terrenos exteriores al Sector aportados por Badaguás, S.A.

La totalidad de propietarios con terrenos en el interior del Sector o con propiedades en el exterior del mismo afectados por las obras deberán recogerse en el Proyecto de Compensación a efectos de adjudicación de Suelo de acuerdo con los derechos aportados.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Justificación Jurídico-Urbanística

La justificación jurídico-urbanística del presente Refundido del Plan Parcial se basa en las prescripciones emanadas de los siguientes documentos:

3.1.1.- Ley del Suelo y sus Reglamentos

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa particular, en nombre de los propietarios en virtud de lo previsto en el art. 136.1 del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con el art. 19 de la Ley del Suelo, la aprobación del planeamiento determinará el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos establecidos en el propio planeamiento.

El Plan Parcial contiene todas las determinaciones que se desarrollan en el Título I, Capítulo V, Sección Segunda del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, incluyendo toda la documentación exigida en el Título I, Capítulo V, Sección Tercera del citado Reglamento.

3.1.2.- Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo

Las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo fueron aprobadas por Decreto 141/95 de la Diputación General de Aragón. Dentro del marco territorial de las Directrices, se ubica la comarca de la Jacetania en la que se sitúa la actuación urbanística objeto del Plan Parcial.

De acuerdo con la Directriz 2.8, el Refundido del Plan Parcial recoge como de obligado cumplimiento las prescripciones medioambientales del Análisis de Impacto Territorial realizado en el Plan parcial que contempla los aspectos exigidos en el punto 3 de la citada Directriz.

Las determinaciones del Refundido del Plan Parcial contienen las limitaciones establecidas en la Directriz 3.4, y que se concretan en las siguientes para el caso que nos ocupa de Áreas de crecimiento de baja densidad:

FICHA URBANÍSTICA

Densidad máxima:	40 viv/Ha.
Edificabilidad bruta:	0,40 m ² /m ² .
Cesiones gratuitas:	30 % de la superficie total ordenada y que será destinada a <u>zonas verdes públicas y equipamientos</u> , sistemas y usos declarados de utilidad pública y que el Ayuntamiento considera convenientes.
Aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación:	85 % del aprovechamiento medio de la unidad según la Directriz; pero según la Ley Urbanística de Aragón el 10 % del aprovechamiento medio.
Altura máxima:	P. Baja + 2 plantas + Bajo Cubierta.
Necesidad de Análisis de Impacto Visual.	

3.1.3.- Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jaca

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Jaca constituye el marco legal en el que se ha desarrollado el presente Plan Parcial.

De acuerdo con el planeamiento general vigente, los condicionantes del presente Plan Parcial son:

a) Régimen Jurídico.

Delimitación: S.U.P 13 Badaguás I.

Condiciones para

su desarrollo: Cada Plan Parcial deberá referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable Programado. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del Sector que desarrollan admitirán una variación en la superficie incluida en un 5% por exceso o por defecto.

Obligaciones de

los propietarios: Costear la totalidad de las obras de urbanización y los gastos complementarios correspondientes.

Costear la ejecución de las obras exteriores necesarias para el polígono.

Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación.

Efectuar gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizados ante Notario las cesiones siguientes:

- X- Terrenos destinados a sistemas generales incluidos en el Sector.
- X- Terrenos destinados a viales interiores.
- X- Terrenos destinados a sistemas interiores.
- Suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del Sector (L.U.A.).

b) Régimen Urbanístico.

Las condiciones de uso, edificabilidad y particulares recogidas en el Plan General son las siguientes:

Uso global: Residencial y Deportivo.

Uso global excluyente: Industrial.

Intensidad de uso global: 0,12 m²/m².

Tipología de la edificación: Unifamiliar.

Sistema de actuación: Compensación.

Densidad máxima: 610 viviendas × 140 m² c/u = 85.400 m²

Densidad equivalente usos

distintos al residencial: Una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.

$$S = 951.667 \text{ m}^2 \xrightarrow{0,12} 114.200,04 \text{ m}^2 \quad \begin{matrix} 85.400 \text{ m}^2 \text{ Resid} \\ 28.800 \text{ m}^2 \text{ Tur.} \end{matrix}$$

Las determinaciones contenidas en el presente Refundido del Plan Parcial y que se especifican en los planos y demás documentos del Refundido del Plan, cumplen los condicionantes exigidos en el Plan General.

3.1.4.- Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial

Las circunstancias que han hecho conveniente y oportuna la formulación del presente Plan Parcial, sin que ello signifique su exhaustiva relación son, entre otras, las siguientes:

- a) En el momento en que se produce la redacción del Plan Parcial se encuentra definitivamente aprobado el Plan General Municipal, posibilitándose la tramitación del Plan Parcial por instrumento de planeamiento jerárquicamente superior que delimita, como suelo urbanizable programado, el sector objeto de la ordenación.
- b) Asimismo, en este momento, se encuentran vigentes las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio del Pirineo, en el que se ubica la actuación y cuya observación permite potenciar el desarrollo sostenible de este territorio de modo coherente y coordinado.
- c) Tras una análisis profundo de la realidad urbanística de la Ciudad de Jaca y, al objeto de incrementar la capacidad y calidad de su desarrollo turístico, se considera conveniente favorecer el aspecto socioeconómico de la zona mediante la creación de un campo de golf de dieciocho hoyos, hito deportivo que provocará una atracción turística de vital importancia para el Pirineo.

La delimitación dentro del Plan General de Jaca de una superficie de Suelo Urbanizable Programado de notable extensión con uso predominante deportivo y baja densidad de viviendas permite considerar la implantación de este equipamiento en el citado suelo urbanizable creándose las necesarias sinergias entre equipamiento deportivo – uso residencial que permitirán un desarrollo equilibrado de la zona.

El desarrollo de los deportes invernales en el Pirineo Aragonés se centra, fundamentalmente en los valles del Aragón y Gállego. La situación de Badaguás entre las ciudades de Jaca y Sabiñánigo, garantiza la complementariedad de los equipamientos deportivos, que se mantendrá también para favorecer el equilibrio del desarrollo veraniego en ambos valles.

d) La propiedad privada, incluida en el sector formuló un Avance de Planeamiento que fue sometido a la consideración del Ayuntamiento de Jaca. La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 13 de noviembre de 1.997, acordó por unanimidad informar el Avance del Plan Parcial Badaguás I de Jaca a fin de que sirva de directriz para la redacción del Plan Parcial del Sector.

e) Aparte de la conveniencia de disponer de un equipamiento de alta calidad para la Comarca, se generarán beneficios sociales indirectos con la actuación urbanística propuesta entre los que cabe citar:

- Se accede a la propiedad pública de importantes superficies para uso público y de interés social.
- Se implican de forma directa importantes ingresos al Ayuntamiento por contribuciones urbanas y licencias de obra.
- Fomentará un notable crecimiento del Sector Terciario de Jaca en cuya área de influencia se sitúa.
- Introduce una afección positiva al desarrollo del núcleo abandonado de Badaguás.

3.2.- Justificación de la Ordenación

3.2.1.- Objetivos y criterios de la Ordenación

Como objetivo básico de la ordenación propuesta destacamos la necesidad de ser coherente con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo y con las determinaciones y objetivos del Plan General Municipal vigente. Y con las Normas Complementarias del PGOU de Jaca para los Núcleos Rurales, Núcleo Rural de Badaguás. Y con las prescripciones formuladas por la M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

En este sentido el uso pormenorizado de las distintas zonas del área a urbanizar son acordes con las características medioambientales, paisajísticas y geográficas. Asimismo, la actuación urbanística propuesta tiene muy en cuenta la protección de los suelos frenando los procesos erosivos.

El Plan General de Jaca define como usos predominantes en el S.U.P. 13 el residencial y deportivo. El criterio de máxima adaptación medioambiental y paisajística, a la vez que de máxima protección del suelo frente a procesos erosivos aconseja la concreción de los usos deportivos en un campo de golf de notable superficie cuya construcción comportará mínimos movimientos de tierras y una eficaz protección del suelo por medio de la plantación y cobertura vegetal necesaria.

Asimismo, las Directrices de Ordenación Territorial establecen como medida de protección el mantenimiento de la población mediante el aumento de la oferta de trabajo dirigido a la restauración territorial y a las actividades conservadoras del medio. Esta medida aconseja adscribir usos al suelo que permitan el desarrollo del sector terciario.

Dado que la actuación urbanística se ubica junto al Núcleo tradicional de Badaguás, la morfología resultante realiza una transición continua entre el Núcleo tradicional y el suelo no urbanizable a través de una cadena de edificación en áreas de morfología tradicional, y campo de golf.

Como criterio a considerar, de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento de Jaca, se establece que las aguas a derivar de la red de abastecimiento a los núcleos de la zona este del Término de Jaca únicamente podrán destinarse a consumos domésticos, debiéndose resolver los consumos de riego mediante infraestructuras autónomas del área.

A parte de la coherencia con las previsiones de las Directrices Territoriales y del Plan General Municipal y demás normativas señaladas anteriormente, se han establecido una serie de criterios de conveniente aplicación para definir la ordenación propuesta. Los más destacados son los siguientes:

- Los espacios residenciales deben adaptarse a la morfología del terreno utilizando para este uso las zonas de topografía más regular y definiendo un sistema viario lo más acorde y adaptado posible al suelo natural evitando los desmontes y terraplenes de desfavorable aspecto estético y que conllevan problemas de conservación del medio natural.
- Conveniencia de dotar al nuevo núcleo residencial de un elemento integrador de máxima centralidad conectado asimismo con el Núcleo tradicional de Badaguás. Las características de ese conjunto hacen aconsejable se destine a jardines, paseos, equipamiento deportivo, equipamiento social y elementos urbanos, que faciliten el encuentro entre los habitantes, siempre inicialmente desconectados en un conjunto residencial de nueva creación.
- En la misma línea de comunicación social y posibilidades de conexión entre los habitantes, se considera la conveniencia de conformar parte de los espacios residenciales con elementos intersticiales de utilización común que integren las edificaciones y permitan unas condiciones de vida que superen las que proporciona la mera parcela con servicios urbanísticos.
- En orden a lograr unas condiciones paisajísticas internas favorables, la estructura de la ordenación debe originar una serie de perspectivas urbanas que, aun partiendo del supuesto de encontrarnos ante una zonificación extensiva suburbana, se personalicen los elementos urbanos con objeto de eliminar la peligrosa uniformidad en que puede incurrir una actuación de este tipo.

- El impacto sobre el paisaje natural debe ser mínimo y reducido a zonas concretas de reducida superficie en relación con el conjunto.

3.2.2.- Justificación de la alternativa elegida. Estructura de la Ordenación y su correlación con los objetivos propuestos

La alternativa seleccionada es consecuencia directa de los objetivos expuestos en el punto anterior y su coherencia se analiza en los siguientes extremos:

- a) La definición concreta del suelo de uso deportivo para albergar la implantación de un campo de golf supone la liberalización de la mayor parte del suelo ordenado que queda ajeno a la labor urbanizadora al proceso de edificación. Dicha medida asegura la máxima protección y adaptación medioambiental a la vez que un mínimo impacto paisajístico cuyos resultados deben considerarse satisfactorios habida cuenta de las características intrínsecas a un campo de golf que, en definitiva, constituye un espacio libre de alto valor paisajístico.
- b) El suelo de uso residencial se concentra y agrupa al objeto de minimizar el impacto visual sobre el paisaje natural reduciéndolo a una zona concreta.
- c) Se define un área de centralidad clara y definida cuyos servicios se extienden a la totalidad del área a urbanizar de modo que constituye a su núcleo vital enlazando las manzanas de nueva urbanización con el núcleo antiguo de Badaguás. Dicha área de centralidad se conforma con la articulación de los siguientes elementos:
 - Usos complementarios del uso deportivo general: Hotel, Club Social, Restaurantes, Bares,...
 - Uso comercial en manzana independiente.
 - Usos dotacionales de interés público en una manzana incluida en el 30 % de cesión integrada en el conjunto del área de centralidad.
 - Usos deportivos complementarios tales como tenis, piscinas, gimnasio, ... etc, segregados del uso residencial que actúe como club social o punto de reunión de las habitantes del sector.

- Bulevar-paseo que actúa como vertebrador del área de centralidad y en el que se pueden instalar elementos dotacionales de carácter público, tales como quioscos, terrazas y otros.
 - Importante dotación de aparcamientos en superficie.
- d) En cuanto a la ordenación de la zona residencial se ha dado preferencia al tipo de vivienda adosada por presentar elementos definitorios, en mayor grado, de una estructura urbana. En este sentido, se ordenan las manzanas de edificación unifamiliar agrupada en conjuntos planteados como una prolongación del casco antiguo y cuya imagen representa la de unos pequeños núcleos rurales organizados entorno a plazas ajardinadas y espacios intersticiales de uso compartido en lo que se potencien las posibilidades de relación humana.
- e) El paisaje urbano que se intenta conseguir, ha hecho especial hincapié en la riqueza de las perspectivas que pueda conseguir la disposición de los elementos que lo configuran. En tal sentido resulta plenamente justificada la disposición de alineaciones de manzana en planta curva, medida que, unida a los retranqueos a introducir en cerramientos y edificaciones, conducirá a un fraccionamiento de la linealidad siempre dentro de la búsqueda preferente del rompimiento de la monotonía.
- f) El sistema de espacios libres y dotaciones de interés público de cesión obligatoria y gratuita se han emplazado de modo que resulten la más integrados posibles y se facilite la accesibilidad pública. Sus emplazamientos se han elegido con los siguientes criterios:
- Vertebración de una red de itinerarios peatonales que junto con los espacios peatonales de la red viaria general permita un recorrido de paseo a través de la urbanización.
 - Creación de porciones de suelo, de dimensión suficiente y condiciones topográficas adecuadas para la implantación de usos dotacionales y sociales.
 - Creación de zonas y bandas de protección del suelo residencial que lo separen del resto de los usos y de los límites de la actuación.
 - Protección de los cauces naturales cuyo trazado se desarrolla en el interior de la actuación.

g) La red viaria, elemento estructurante básico, ha sido diseñada de modo jerarquizado disponiéndose un vial principal de acceso y penetración hasta el área de centralidad y viarios secundarios de servicio diseñados de dirección única en orden a obligar a los máximos recorridos en desplazamientos interiores de la urbanización para dificultar el tránsito rodado y favorecer, al máximo, el peatonal.

El vial principal se diseña con calzada central de dos direcciones y amplios espacios laterales para uso peatonal, carril-bici e incluso paseo a caballo. La separación física entre calzada de tráfico y espacios peatonales se materializará mediante seto vegetal y arbolado denso.

El trazado en planta se ha diseñado con profusión de curvas circulares. Con esta medida se logrará un favorable aspecto estético a la vez que una mejora de la perspectiva urbana y una pequeña velocidad de circulación con las ventajas que todo ello conlleva para el tránsito peatonal permanentemente tenido en cuenta en la ordenación.

El trazado en alzado se define con la máxima adaptación al terreno natural con el fin de conseguir la máxima adecuación medioambiental.

Las superficies de aparcamientos se disponen diferenciadas de la red principal de circulación y físicamente separadas en orden a evitar el mal efecto estético que producen los vehículos estacionados en los viales.

Completa el sistema viario la disposición de elementos arbóreos de gran efectividad sobre el aspecto estético y orientación visual a la circulación y perspectiva del conjunto.

5.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Dada la relación existente entre las infraestructuras urbanas del núcleo antiguo de Badaguás y las previstas en el Plan Parcial, la conexión de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y telefonía del núcleo antiguo se resuelve a través de las infraestructuras generales del suelo urbanizable.

El plan de Etapas establece, que la primera etapa comprende la construcción y puesta en servicio de las conexiones exteriores e infraestructuras principales del sector necesarias para la puesta en servicio de las infraestructuras interiores del núcleo antiguo de Badaguás.

5.1.- Movimiento de Tierras

Por las características constructivas de la actuación, los movimientos de tierras son escasos y de poca importancia. Las manzanas residenciales se asentarán directamente sobre el terreno existente sin necesidad de movimientos de tierras de consideración salvo en la implantación de los propios edificios. La zona deportiva se amoldará totalmente al terreno con lo que las afecciones serán mínimas.

Tanto el sistema viario principal como el secundario se adopta totalmente a la topografía del terreno definiéndose rasantes adaptadas al suelo natural acordadas entre si de forma suave.

En consecuencia con lo anterior, y habida cuenta de que no existe ningún afloramiento de importancia, los movimientos de tierras serán mínimos y concretados únicamente en las unidades de obras a lo que están asociadas, no programándose tipo alguno de movimiento general de tierras en el sector.

5.2.- Acceso Viario

El acceso viario se estructura a partir de la vía de servicio prevista en el Estudio Informativo de la Carretera N 330 redactado por el Ministerio de Fomento, y consiste, en esencia en el acondicionamiento del viejo camino existente para acceso a Lerés y Badaguás. En una primera etapa, en tanto se lleven a cabo las obras de construcción de la Vía Rápida asociada a la N 330 y su correspondiente vía de servicio, se remodelará la actual intersección.

El vial de acceso consistirá en el acondicionamiento del existente hasta conseguir las siguientes parámetros mínimos:

Anchura de plataforma:	6/8 m.
Radio mínimo:	50 m.
Pendiente máxima:	7 %
Velocidad de referencia:	60 Km/h.

El Refundido del Plan Parcial considera el vial de acceso como infraestructura de conexión con el sistema general viario de la N330 incluyendo, asimismo a cargo del sector, el refuerzo del mismo mediante el acondicionamiento y mejora firme y trazado y construcción de un enlace a distinto nivel con la N330, tal como prescribe el Informe de la Unidad de Carreteras del Estado.

El acceso se considera a cargo del sector incluyéndose los terrenos sobre los que se desarrolla dentro de la delimitación del mismo a efectos de la compensación urbanística de los terrenos de propiedad privada que resulten afectados. Tanto la disposición del suelo como su urbanización correrían a cargo del sector.

5.3.- Red Viaria Interior

A partir del vial de acceso al sistema viario se estructura en base a un vial principal que conecta el origen del sector con el área de centralidad y varios viales secundarios que, partiendo de este, dan servicio a la totalidad de las parcelas delimitadas en el Plan.

Asimismo, y conectados con los espacios peatonales de los viarios, se definen unos viarios peatonales que completan los itinerarios de paseo en el interior de la urbanización. El Plan ha dado preponderancia a este tipo de superficies viales en la idea de potenciar al máximo el tránsito peatonal por el interior del área y limitar el tráfico rodado al imprescindible para servicios y acceso a las zonas residenciales.

El vial principal se define con 13 metros de anchura total de la que se destinan 6 metros a calzada para circulación de automóviles en dos direcciones y dos espacios laterales de 3,50 metros cada uno destinados a tránsito peatonal, carril bici e incluso paseos a caballo. Los viales secundarios se dispondrán de 8 metros de anchura total de los que 5 metros corresponden a calzada de circulación única y dos espacios laterales de 1,50 metros para tránsito peatonal.

Los viales peatonales se disponen de dos tipos según su importancia, con anchuras de 3 y 6 metros respectivamente.

5.4.- Abastecimiento de Aguas

El abastecimiento de agua constará de dos sistemas perfectamente diferenciados, uno de ellos para suministro de agua potable de uso doméstico a las parcelas de uso residencial, hostelero y de servicios y el otro para suministro de agua de riego al equipamiento deportivo.

5.4.1.- Suministro de agua potable para uso doméstico

Se dispondrá una toma por derivación simple de la tubería de abastecimiento a los Núcleos de Jaca Sector Este, tubería que constituye un sistema general de abastecimiento cuyo Proyecto se encuentra aprobado por el Ayuntamiento de Jaca. El caudal continuo a derivar se establece en 9 litros/segundo.

Desde la propia derivación, y previa intercalación de un depósito de bombeo, el agua se impulsará hasta un depósito regulador del suministro ubicado al norte del Área y a cota suficiente para garantizar una presión mínima de 1,5 Kg/cm².

Los terrenos sobre los que se ubica el depósito son exteriores al área y su titularidad corresponde al propietario principal, incluyéndose dentro de la delimitación a efectos de su compensación urbanística.

A partir del depósito regulador del suministro se establece una red de distribución cuyo trazado discurre, en general, bajo los espacios peatonales del sistema viario y presta servicio a la totalidad de las manzanas edificables incluidas en el Sector.

Por su idoneidad para adaptarse a trazados curvos así como por sus notables condiciones técnicas y de conservación, se considera prioritaria la instalación de tuberías de polietileno de alta densidad de 75 mm. de diámetro mínimo y 10 Kg/cm² de presión nominal mínima de trabajo, conformando una red mallada que permita el aislamiento de los diferentes sectores en caso de avería.

5.4.2.- Suministro de agua para riego

Habida cuenta de la fuerte incidencia de los volúmenes de agua necesarios para riego de campo de golf y jardines en relación con las necesidades de agua para usos residenciales, el abastecimiento de agua para riego se obtiene de modo autónomo mediante captación y aprovechamiento de los caudales circulantes en el Barranco de Paul aguas arriba del área de actuación.

Se determinan las necesidades totales de agua para riego a partir de los valores medios de la evapotranspiración y los valores característicos de las precipitaciones:

- Durante los meses de Octubre, Noviembre, Diciembre, Enero y Febrero, la lluvia útil disponible permite considerar la no necesidad de riego artificial.
- Durante los meses de Marzo, Abril y Mayo, las necesidades de riego pueden satisfacerse mediante aprovechamiento de la pluviometría captada en la cuenca exterior y su conducción hasta el área de actuación.

- Los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre tienen necesidad de riego artificial en magnitud total que puede cifrarse en sensiblemente 200.000 m³. En ese mismo periodo, las aportaciones previsibles de la cuenca exterior pueden cifrarse globalmente en 234.000 m³. No obstante, y debido al carácter tormentoso de las precipitaciones en este periodo, el estudio considera prudente disponer de una reserva equivalente de 65.000 m³ ligeramente superior a las máximas necesidades previsibles en el mes de mayor consumo.

En consecuencia con lo anterior el Refundido del Plan Parcial prescribe la captación de agua de afluente del Barranco de Paul mediante azud de derivación y conducción del agua captada mediante canal de 3,5 m³/s. de capacidad hasta un depósito de reserva de 65.000 m³ de capacidad ubicado en el interior del área urbanizable.

El Proyecto del depósito de reserva será pieza fundamental del Proyecto de Urbanización y deberá ser llevado a cabo en las máximas condiciones de seguridad y con óptima adaptación paisajística al medio circundante. Para ello el vaso de reserva se proyectará mediante el cierre de dos laderas existentes con dique de tierras de idéntico talud y análoga vegetación de recubrimiento. Su estabilidad e impermeabilidad se garantizarán mediante la disposición de un muro resistente que conformará el talud de aguas abajo. La altura total del muro de cierre desde el arranque de cimientos será inferior a 13 metros y el proyecto deberá incorporar estudio y modelización que garantice que, con su hipotética rotura, no se generen riesgos a personas ni a vías de comunicación.

Al tratarse de aprovechamiento de aguas públicas su utilización estará condicionada a la previa Concesión Administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en las siguientes características generales.

Procedencia de las aguas:	Barranco de Paul.
Volumen anual:	377.000 m ³ .
Caudal continuo equivalente en uso de máximo consumo:	25 litros/segundo.
Caudal máximo de captación en punta:	3,5 m ³ /s.

5.5.- Saneamiento, Depuración y Vertido

La totalidad de las aguas residuales se propone ser recogida en una red de alcantarillado cuyo punto de vertido final se llevará a afluente del Barranco de Paul sin descartar la posibilidad de su reutilización en el riego de determinadas zonas del campo de golf y zonas verdes. Tanto la posibilidad de reutilización como el vertido al afluente del río Gas exigen la depuración completa de las aguas a fin de no alterar el equilibrio ecológico del sistema.

La red de alcantarillado se propone sea de tipo unitario y como sistema básico de depuración se propone el de lagunaje aireado completado con un tratamiento previo de desbaste y un tratamiento final para eliminación de los sólidos en suspensión resultantes.

El sistema de depuración propuesto desarrolla un proceso de depuración fundamentalmente aerobio que combina las ventajas del lagunaje y de la depuración biológica por fangos activados. El aspecto más favorable de este tipo de tratamiento es el tratamiento de los fangos, que no está sujeto a la frecuencia de purgas necesaria en un tratamiento convencional a la vez que al tratamiento y control sanitario de los mismos. En las lagunas aerobias, la larga aireación y la reducida carga volúmica hacen que la cantidad de fangos sea reducida y su grado de mineralización elevado, lo que permite sea utilizado como abono agrícola o trasladado directamente a vertedero.

Por razones de operatividad del sistema se propone el establecimiento de una única Estación depuradora a la que se dirigirán la totalidad de los vertidos. Asimismo, por razones de flexibilidad del sistema, se propone que el proceso de depuración se organice en dos líneas con partición del caudal de entrada.

El sistema de depuración que se propone no es vinculante pudiendo ser adoptado otro diferente a nivel de Proyecto de Urbanización, en caso de que se considere de superiores características. En todo caso el rendimiento de la depuradora deberá ser tal que proporcione una carga contaminante a la salida inferior a 30 mg/l de DBO y 30 mg/l de S.S.

Las instalaciones de depuración se ubican exteriores a la urbanización y rodeadas de pantalla verde. Los terrenos de ubicación son de propiedad de los promotores de la urbanización y se incluirán en el sector a efectos de su compensación urbanística.

Las tres depuradoras de agua residuales previstas para el núcleo antiguo de Badaguás pierden su vigencia, toda vez que resulta más operativo el tratamiento conjunto de todas las aguas residuales en la EDAR propuesto por la totalidad del suelo urbano y urbanizable.

5.6.- Alumbrado Público

El alumbrado público se establece en base a la disposición de elementos y niveles luminosos diferentes para cada uno de los viales de distinto carácter en el Plan.

Los viales de acceso se propone iluminarlos con luminarias asimétricas sobre báculo de 4 metros de altura.

Por su mejor rendimiento y color más cálido, se dispondrán lámparas de vapor de sodio de alta tensión.

La alimentación de energía eléctrica a los diferentes punto de luz, se llevará a cabo mediante una red de distribución de energía eléctrica de tipo subterráneo, que partirá de los centros de mando. Los cables serán del tipo RV 0,6/1 Kv., con sección mínima de 6 mm² y protegidos en tuvo rígido de PVC.

El encendido se realizará por célula fotoeléctrica y contactor manual.

5.7.- Redes de Alimentación de Energía Eléctrica

La alimentación de energía eléctrica al Sector urbanizable se prevé desde la línea de alta tensión, cuyo trazado aéreo discurre por el interior del mismo en dirección Norte-Sur y que es propiedad de Eléctricas Reunidas de Zaragoza, S.A. Previamente a la urbanización del Sector el tramo de línea afectado se transformará en subterráneo canalizado bajo uno de los viales que atraviesan en Sector en dirección Norte-Sur.

Para calcular las necesidades de energía eléctrica se establecen las siguientes premisas:

- La electrificación media por vivienda se establece en 5.000 vatios, que corresponde a un grado de electrificación medio, según las prescripciones del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- La demanda de energía para fuerza y alumbrado y la zona social y deportiva se fijan en 100 vatios por metro cuadrado construido y 25 vatios por metro cuadrado no edificado.

Adoptamos cuatro transformadores. Habida cuenta de las distribuciones existentes, se prevé su alojamiento en 4 centros distintos ubicados en el centro gravedad de las superficies cubiertas por cada una. Los centros de transformación dispondrán subterráneos en los lugares indicados en planos calificados como zona servicios propios de la Urbanización.

Partiendo de los cuatro transformadores se dispone una red mallada de unión con tensión 220/380. Los cables de la red de distribución se disponen de aluminio tipo RV 0,6/1 Kv. Al alojados en canalizaciones rígidas de PVC enterrados en zanja y cuyas secciones se determinarán de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

5.8.- Red de Canalizaciones Telefónicas y Servicios Complementarios

En orden a que los viales dispuestos constituyan unidades completas, bajo la superficie destinada a aceras de todo el sistema viario, se dispone una canalización formada por prisma de seis conductos de PVC rígido, de 110 mm. de diámetro reforzado con hormigón. En su trazado se disponen arquetas de modo que las alineaciones entre ellas sean rectas para poder instalar los conductos y desde las cuales se realizarán las acometidas necesarias a la totalidad de las parcelas.

Los servicios previstos, además del telefónico, se conectan en conducciones para seguridad centralizada y antenas de TV y FM.

La seguridad se complementa con el cerramiento de toda la superficie del Sector de propiedad privada.

5.9.- Reposición de Servicios Afectados

Con las obras previstas en el Plan no se afecta ningún servicio público preexistente, con excepción de los dos siguientes cuya adaptación y conexión está previsto desarrollar como parte integrante del Plan:

- Camino de acceso a Badaguás cuyo trazado será acondicionado hasta el límite Sur del Sector con sección 6/8. Los terrenos necesarios para el acondicionamiento se incluirán dentro del Sector a efectos de su compensación urbanística.
- Tubería general de abastecimiento de los Núcleos Rurales del Sector Este de Jaca en cuyo trazado, a su paso por las inmediaciones del límite Sur del Sector se construirá la derivación para alimentación de la impulsión para abastecimiento de agua potable al Sector.

Las conexiones exteriores de los sistemas eléctrico y telefónico se desarrollarán, con tendidos aéreos por terrenos exteriores al Sector para cuya implantación se tramitarán las oportunas autorizaciones y servidumbres.

6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

La normativa urbanística vigente establece que la ejecución de los polígonos o unidades de actuación se llevará a cabo mediante uno de los sistemas de compensación, cooperación o expropiación. Asimismo se recomienda otorgar preferencia a los sistemas de Compensación y Cooperación, excepto que razones de urgencia o necesidad exijan la Expropiación.

Dado que en el caso que nos ocupa, no se dan razones objetivas de urgencia o necesidad, estimamos debe desecharse a priori el sistema de expropiación.

Por otra parte, habida cuenta de la estructura de la propiedad del suelo, constituida en su mayor parte por propietario único, así como la ausencia de propiedad municipal en el ámbito que se reducirá a la participación en el aprovechamiento medio del Sector, entendemos no es aconsejable el sistema de Cooperación para ejecución de la urbanización del Sector.

En consecuencia se propone como sistema de actuación el de Compensación para llevar a cabo la ejecución del Polígono Único sobre el que se actuará y que incluye la totalidad de los terrenos que conforman el Sector 13 de Suelo Urbanizable Programado de Jaca y los necesarios para implantar las conexiones exteriores del sistema viario y servicios.

4.- ZONIFICACIÓN

La asignación de usos se refleja en el plano de zonificación y usos pormenorizados. En el plano citado se define la calificación concreta de los terrenos incluidos en cada manzana integrada en la ordenación.

Con carácter general, el suelo ordenado se divide en dos grandes áreas denominadas Suelo Residencial y Suelo Deportiva, nomenclatura con la que se pretende definir el uso dominante en ambos suelos.

Dentro de cada uno de los dos grandes grupos se distinguen las siguientes zonificaciones:

4.1.- Suelo Residencial S.R.

La superficie total delimitada es de 249.338,59 m² y los usos básicos definidos son los siguientes:

(A) Zonas verdes, espacios libres y dotaciones de interés público.

Comprende las manzanas grafiadas con la letra V en el plano de zonificación. Su superficie total es de 79.388,75 m² superior al 30 % de la superficie total del área residencial, siendo de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Jaca, en cumplimiento de la Directriz 3.4 de Ordenación Parcial del Pirineo.

Dentro de este uso se diferencian cinco manzanas diferenciadas como V-1, V-2, V-3, V-4 y V-5. Las manzanas V-3, V-4 y V-5 se califican para uso exclusivo de zonas verdes y espacios libres con plantaciones de tipo preferentemente forestal por sus mejores condiciones de conservación y como usos complementarios únicamente se permiten elementos de mobiliario urbano, pequeñas construcciones provisionales e instalaciones propias de parques y jardines que no consumen edificabilidad.

Las manzanas V-1 y V-2 se califican para uso característico dotacional público en todas sus clases, permitiéndose como usos complementarios los hoteleros de servicios, talleres, laboratorios y oficinas de administración al servicio del uso característico. La edificación en estas manzanas se ajustará a las condiciones establecidas en el Título IV, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas, que definen el área de movimiento de la edificación en parcela mínima de 1.000 m² con ocupación máxima del 70 % y altura reguladora máxima de 6.50 metros (Hasta el alero).

(B) Zona de uso deportivo.

Comprende la manzana grafiada como DE en el plano de zonificación, con una superficie total de 11.061,06 m².

Como uso característico se define el deportivo en todas sus clases que corresponde a dotacional clase A apartado d. Como usos complementarios se permiten los correspondientes al uso hostelero clase B en todas sus categorías, club social y bar restaurante con una limitación máxima total de 3.200 m².

La actuación deberá llevarse a cabo por manzana completa a partir de un Proyecto Básico que abarque la totalidad de la manzana y que podrá dividirse en fases a desarrollar mediante sucesivos Proyectos de Ejecución.

La edificación en esta manzana se ajustará a las condiciones establecidas en el Título IV, Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas que definen el área de movimiento en el interior de la manzana con ocupación máxima del 20 % de la misma y 6.50 metros de altura reguladora máxima.

(C) Zona de uso comercial.

Comprende la manzana grafiada con la sigla C en el plano de zonificación, con una superficie de 4.886,35 m².

Como uso característico se define el comercial en todas sus categorías y como usos compatibles el hostelero clase B, garaje y oficinas vinculadas al uso comercial o a la administración de los edificios.

Sobre este suelo puede actuarse sobre la manzana completa ó por parcelas. En este último caso, deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle que definirá las parcelas resultantes con una superficie mínima de 1.000 m² y ordenará los volúmenes y situación de los diferentes edificios a construir en la manzana. La superficie máxima edificable en esta zonificación se fija en 3.500 m².

La edificación en esta manzana se ajustará a las condiciones establecidas en el Título IV, Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas que definen el área de movimiento con ocupación máxima sobre rasante del 75 % de la manzana y 6.5 metros de altura reguladora máxima.

D) Zona residencial de viviendas agrupadas.

Comprende las manzanas graficadas con la sigla P en el plano de zonificación.

La superficie y número máximo de viviendas en cada una de las manzanas es la siguiente:

Manzana	Superficie (m ²)	Viviendas	Superficie máxima construida (m ²)
P 1	6.870,77	37	5.400
P 2	7.778,98	42	6.113
P 3	7.325,56	40	5.757
P 4	7.007,23	38	5.507
P 5	5.531,23	30	4.347
P 6	5.323,57	29	4.184
P 7	6.065,17	33	4.767
P 8	9.022,46	49	7.091
P 9	6.386,25	35	5.019
P 10	2.320,99	13	1.824
P 11	2.033,87	11	1.598
P 12	2.057,20	11	1.617
P 13	2.114,71	11	1.662
P 14	1.495,34	8	1.175
P 15	2.672,91	14	2.101
P 16	2.775,25	15	2.181
P 17	2.195,12	12	1.725
P 18	1.033,27	6	812

330
47.000m²
edificab.

P 19	3.288.26	18	2.584
P 20	3.927.89	21	3.087
P 21	3.536.31	19	2.779
P 22	3.769.14	20	2.962
P 23	3.524.64	19	2.770
P 24	2.767.13	15	2.175
P 25	3.051.86	17	2.398
P 26	2.424.28	13	1.905
P 27	1.500.65	8	1.179
P 28	1.609.98	9	1.265
TOTAL	109.410.22	593	85.985

263

28.135m² edif.

Como uso característico se define el residencial en vivienda unifamiliar y como uso complementario el de garaje. Como usos compatibles se permiten el correspondiente a despachos profesionales del titular de la vivienda y el dotacional clase A en planta baja o edificio exclusivo.

Cada una de las manzanas se tratará como un conjunto diferenciado que contendrá los edificios de viviendas y deberá ser autosuficiente, conteniendo todos los elementos de infraestructura urbanística necesarios para asegurar el funcionamiento apropiados en la infraestructura general del Plan Parcial.

La superficie neta de la manzana, una vez deducida la ocupación de la edificación tiene la condición de espacio libre mancomunado entre todas las viviendas de la manzana. Dicho espacio libre mancomunado podrá a su vez subdividirse en espacios de uso comunitario y espacios de uso privativo asociados a la vivienda siempre que el espacio de uso comunitario sea como mínimo el 30 % de la superficie neta de la manzana y ningún espacio de uso privativo tenga una superficie inferior a 100 m²

PARA CADA MANZANA

En esta zona se deberá actuar obligatoriamente por manzanas completas mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle único que ordene los volúmenes y defina la situación de los edificios, así como sus rasantes y superficies de estacionamiento que podrán resolverse mediante garaje mancomunado. El Estudio de Detalle adaptará la ordenación a las condiciones que se establecen en el Título IV, Capítulo 1 de las Normas Urbanísticas en lo que se refiere a retranqueos obligatorios y ocupación máxima de la edificación que no podrá superar el 50 % de la manzana. La altura reguladora máxima de los edificios se establece en 6.50 metros para edificios de dos plantas, permitiéndose la construcción de edificios de una planta con 4 metros de altura máxima.

↓
Normas Urbanísticas
del PGOU de Laca,

El desarrollo de los Estudios de Detalle se llevará a cabo mediante Proyecto de Urbanización interior de la manzana y Proyectos de Edificación que podrán tramitarse conjuntamente ó, en su caso, diferenciados por fases de ejecución.

Ⓔ) Zona de Parcelas para Servicios Urbanísticos.

Comprende las parcelas grafiadas con las siglas S en el plano de zonificación con una superficie total de 2.250,40 m².

Su uso se concreta en el establecimiento de servicios urbanísticos propios de la urbanización como son transformadores, depósitos de agua, antenas, casetas para jardinería,... etc.

La edificación que sobre ellas se sitúe no tiene más limitación que una altura máxima de 4 metros y distancias a parcelas de aprovechamiento lucrativo de 3 metros y 6 metros a cualquier edificación, asignándose a efectos de computo una superficie total edificable de 800 m².

Ⓕ) Red Viaria y Aparcamientos.

Comprende una superficie total de 42.342 m² y en ella se diferenciarán las superficies de calzadas de rodadura, viables peatonales y espacios de aparcamiento.

Adosadas al viario público se delimitará plazas de aparcamiento en número suficiente para garantizar un 50 por 100 del total de las plazas necesarias con carácter y acceso público. A razón de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos serán necesarias un total de 860 plazas, por lo que con acceso libre desde el viario público se dispondrán 430 plazas de dimensión mínima 4,50 x 2,25 m².

Las zonas específicas de uso comercial, social y deportivo deberán disponer las plazas necesarias de acuerdo con la edificación en el interior de las manzanas correspondientes.

Esta zona es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Jaca, sin perjuicio de que la conservación se lleve a cabo por la Entidad Urbanística Colaboradora que al efecto se constituya.

4.2.- Suelo Deportivo

La superficie total delimitada asciende a 702.328,55 m².

La zonificación definida es la siguiente:

G) Zonas verdes y espacios libres.

Comprende las manzanas grafadas como DV en el plano de zonificación. Su superficie total es de 210.700 m² y corresponde al 30 % de la superficie total del área deportiva, siendo de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Jaca en cumplimiento de la Directriz 3.4 de Ordenación Parcial del Pirineo.

Su uso característico es como zonas verdes con plantaciones de tipo preferentemente forestal y como usos complementarios se definen las dotacionales clase C y elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones provisionales.

H) Uso Deportivo y Complementarios.

Comprende la superficie grafada con la letra D en el plano de zonificación. Su extensión total es de 491.628,55 m².

Como uso característico se define el deportivo y concretamente para implantación de un campo de golf. Como usos complementarios se definen el hostelero dotacional clase C y comercial, servicios de mantenimiento del equipamiento deportivo y, como uso compatible, el de garaje.

La máxima superficie edificable asignada a los usos complementarios es la siguiente:

Hostelero clase A y servicios y comercial vinculados:	8.000 m ² . → 7.500 m ² pág. 52
Hostelero clase B y servicios y comercial vinculados:	1.800 m ² .
Deportivo y Comercial Vinculados:	1.700 m ² .
Dotacional clase C:	480 m ² .
	<hr/>
	11.980 m ²

Con carácter previo al proyecto de cualquier obra o instalación deberá redactarse un Plan Especial en el que se recojan las siguientes determinaciones:

- Trazado en planta del Campo de Golf.
- Situación y ordenación de volúmenes de los distintos edificios definiendo rasantes y secciones tipo.
- Trazado en planta de los elementos de la urbanización interior.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IV, Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas en el que se definen las áreas de movimiento en el interior de las manzanas edificables. La ocupación máxima se establece en el 2,5 % de la superficie total y el número máximo de plantas en tres, con altura total máxima de 12,5 metros.

Con carácter general se establece que la conexión de las diferentes áreas del campo de golf se prevé realizarla a través de espacios libres de uso público, toda vez que el Plan Especial deberá prohibir expresamente el vallado del campo en las zonas en contacto con estos espacios de dominio y uso público de modo que puedan ser utilizados tanto por el público en general como por los usuarios del campo deportivo.

7.- DATOS NUMÉRICOS GENERALES DEL PLAN

En el cuadro siguiente se indican las distintas superficies que integran el área de actuación, con expresión de sus porcentajes, superficies máximas edificables y número máximo de viviendas construibles.

Se diferencia, dentro del área, la zona residencial de la zona deportiva.

Zona Residencial

Zonificación	Superficie (m ²)	Porcentaje %	Superficie Construible (m ²)	Núm. Máx. de viviendas
Zonas libres, espacios verdes y dotaciones de interés público	79.388,75	31,84	6.250	-
Zona de uso deportivo	11.061,06	4,44	3.200 ✓	-
Zona de uso comercial	4.886,35	1,96	3.500 ✓	-
Zona Residencial de viviendas agrupadas	109.410,02	43,88	85.985 ✓	593
Zona de Servicios Urbanísticos	2.250,40	0,90	800 ✓	-
Red Viaria y Aparcamientos	42.342,01	16,98	--	-
Sumas	249.338,59	100,00	99.735	593

Zona Deportiva

Zonificación	Superficie (m ²)	Porcentaje %	Superficie Construible (m ²)	Núm. Máx. de viviendas
Zonas libres y espacios verdes	210.700,00	30	--	--
Zona de uso deportivo	491.628,55	70	11.865	(1) --
Sumas	702.328,55	100	11.865	

Σ 11.980m² máx.

(1) 102 plazas hoteleras equivalente a 17 viviendas

$$S_{TOTAL} \quad 951.667,14 \text{ m}^2 \times 30\% = 285.500,142 \text{ m}^2$$

$$S_{z.v.} = \frac{79.338,75}{210.700} \\ \hline 290.035,75 \text{ m}^2$$

RESUMEN GENERAL

	Sup. Suelo (m ²)	Sup. Edificable (m ²)	Cesión 30 % (m ²)	Cesión Viario	Nº Máx. Viviendas	Nº Máx. Plazas Hoteleras
Suelo Residencial	249.338,59	99.735,00	79.388,75	42.342,01	593	
Suelo Deportivo	702.328,55	11.865,00	210.700,00			102
Sup. Total Delimitada	951.667,14					
Totales	951.667,14	111.600,00	290.088,75	42.342,01	593	102

TOTAL EDIFICABILIDAD OBTENIDA SOBRE SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA: $111.600/951.667,14 = 0,117 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ^{0,12 m²/m²} NO ASOTA EDIFICABLE. PUEDE MODIFICARSE
 TOTAL CESIONES (m²) DIRECTRIZ 3-4 290.088,75 (30,47 % s/ superficie total delimitada)
 TOTAL CESIONES VIARIO (m²) 42.342,01

$$951.667,14 \times 0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 114.200,05 \text{ m}^2$$

Podemos asignar al uso deportivo

$$14.465,05 \text{ m}^2$$

$$(12.600 \text{ m}^2)$$

8.- CONCLUSIÓN

Con lo expuesto y contenido en el resto de los documentos, damos por finalizado el presente Documento Refundido.

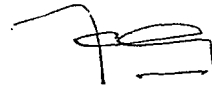
Zaragoza, Octubre de 1.999

EL ARQUITECTO

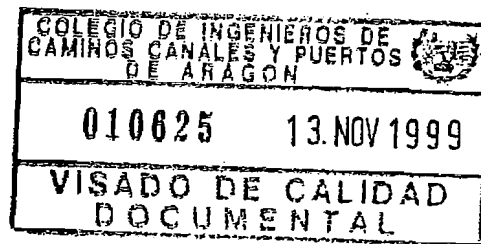


Fdo.: D. Manuel López-Mateos Ontañón

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES
Y PUERTOS



Fdo.: D. Fausto Comenge Ornat



ANEJOS A LA MEMORIA

**ANEJO N° 1.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO**

ÍNDICE

- 1.- Generalidades.
- 2.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.
- 3.- Relación de Propietarios Afectados.
- 4.- Determinaciones Complementarias.
 - 4.1.- Modelo de ejecución de las obras de urbanización.
 - 4.2.- Compromiso del Promotor.
 - 4.3.- Garantías del cumplimiento de los compromisos.
 - 4.4.- Medios económicos del Promotor.

CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

1.- GENERALIDADES

El Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento señala que los Planes Parciales que tengan por objeto de ordenación urbanística de iniciativa particular deben contener un anexo a la Memoria del Plan con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados.
- c) Determinación expresada en el Art. 64 del Reglamento.

En cumplimiento de este artículo en los párrafos siguientes se detallan los datos necesarios.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

En el apartado 3.1.4 de la Memoria se analiza la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial. En lo que respecta a la conveniencia de ejecución y desarrollo de la urbanización que se ordena, podemos destacar los siguientes aspectos:

- Al objeto de incrementar la capacidad y calidad del desarrollo turístico de la Ciudad de Jaca, resulta conveniente favorecer el aspecto socioeconómico mediante la creación de un hito deportivo de la importancia de un campo de golf de dieciocho hoyos cuya existencia provocará una atracción turística de vital importancia para el Pirineo.
- El desarrollo de los deportes invernales en el Pirineo Aragonés se centra fundamentalmente en los valles del Aragón y del Gállego. La situación de Badaguás entre las ciudades de Jaca y Sabiñánigo provocará la complementariedad de equipamientos deportivos que favorecerá el equilibrio del desarrollo veraniego en ambos valles.
- La delimitación dentro del Plan General de Jaca de una superficie de Suelo Urbanizable Programado de notable extensión con uso predominante deportivo y baja densidad de viviendas permite considerar la creación de las necesarias sinergias que favorecerán el desarrollo equilibrado y económicamente viable del área.
- Aparte de la conveniencia de disponer de un equipamiento de alta calidad para la Comarca, la actuación programada generará beneficios sociales indirectos entre los que cabe citar:
 - Se accede a la propiedad pública de importantes superficies para uso público y de interés social.
 - Se implican de forma indirecta importantes ingresos para el Ayuntamiento de Jaca por Licencias de Obra y contribuciones urbanas.
 - Se fomentará un notable crecimiento del sector terciario en la Ciudad de Jaca en cuya área de influencia se sitúa.

- Se introduce una afección positiva en el Núcleo abandonado de Badaguás que posibilitará su desarrollo al poder disponer de sistemas generales de acceso y urbanización.
 - El mantenimiento del área llevará consigo la creación directa de puestos de trabajo en labores de conservación y seguridad.
- La propiedad privada incluida en el Sector formuló Avance de Planeamiento que fue sometido a la consideración del Ayuntamiento de Jaca. La Comisión Municipal de Gobierno en sesión de 13 de Noviembre de 1.997 acordó por unanimidad informar favorablemente el citado Avance de Planeamiento.

3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

En el área interior de la urbanización se encuentran suelos cuyos propietarios son los siguientes:

- BADAGUÁS, S.A. con un porcentaje de participación del 88.7413 %
- D. José María Campo Val con un porcentaje de participación del 6.4348 %
- D. Orestes Gil Campo con un porcentaje de participación del 4.8240 %

En el área exterior, y a los efectos de poder establecer las conexiones exteriores, y depuradora, los propietarios de suelos a incluir en el Plan a efectos de su compensación urbanística son los siguientes:

- BADAGUÁS, S.A.

En cuanto a conexiones, licencias y autorizaciones, deberá contarse con la conformidad de los siguientes Organismos y Entidades:

- Ayuntamiento de Jaca.
- Demarcación de Carreteras del Estado.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.

4.- DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Por tratarse de urbanización de iniciativa particular, se establecen las siguientes determinaciones prescritas en el Reglamento de Planeamiento:

4.1.- Modo de ejecución de las obras de Urbanización

El Plan establece como sistema de actuación el de Compensación.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por contrata.

4.2.- Compromisos del Promotor

El Plan establece los siguientes compromisos entre el Promotor de la Urbanización y el Ayuntamiento y futuros propietarios:

- a) Las obras de urbanización e implantación de los servicios se llevarán a cabo en los plazos previstos en el Plan de Etapas. Las obras objeto de cada etapa se concretan en el Plan de Etapas que se incluye como Documento V.
- b) La conservación de las obras correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta un año después de finalizadas en su totalidad. A partir de este momento la conservación correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios que deberá constituirse en Entidad Urbanística de Conservación a cuyo cargo correrá el mantenimiento de todas las superficies de titularidad y uso público.

4.3.- Garantías del cumplimiento de los compromisos

La garantía del cumplimiento de los compromisos adquiridos se establece, de acuerdo con el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, en el 6 por 100 del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización previstos en el Plan.

Conforme a la evolución económica del Plan, el costo total de las obras de urbanización asciende a la cantidad de 900.000.000,- Ptas. (NOVECIENTOS MILLONES DE PESETAS). En consecuencia, el importe de la garantía a establecer será de 54.000.000,- Ptas. (CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESETAS). Dicha garantía, de acuerdo con el Reglamento, podrá prestarse en metálico, valores públicos o aval bancario, a elección del Promotor en el momento de su otorgamiento.

La prestación de la garantía establecida ante el Ayuntamiento de Jaca se llevará a cabo dentro del plazo de un mes desde que el Ayuntamiento requiera para ello al Promotor, quedando condicionada la eficacia del acto de aprobación definitiva a la prestación efectiva.

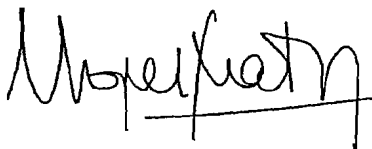
4.4.- Medios económicos del Promotor

El Promotor de la Urbanización es la Sociedad Mercantil BADAGUÁS, S.A., quien cuenta para su ejecución con los siguientes medios económicos:

- Capital Social.
- Propiedad de la Finca sobre la que se desarrolla la práctica totalidad del Plan.
- Futuras ampliaciones de capital en el momento de iniciarse las etapas de ejecución del Plan.
- Solvencia ante Entidades Financieras.

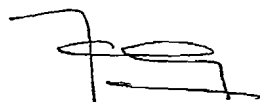
Zaragoza, Octubre de 1.999

EL ARQUITECTO

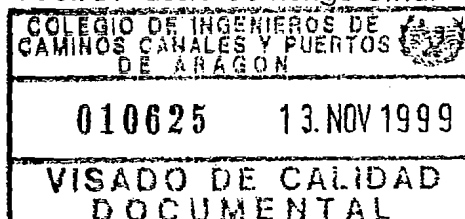


Fdo.: D. Manuel López-Mateos Ontañón

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES
Y PUERTOS



Fdo.: D. Fausto Comenge Ornat



ANEJO N° 2.- PRESCRIPCIONES MEDIOAMBIENTALES

ANEJO N° 2.- PRESCRIPCIONES MEDIOAMBIENTALES

Del análisis de impacto ambiental de la Memoria del Plan Parcial se recogen las medidas correctoras propuestas como determinaciones de obligado cumplimiento en el presente Refundido del Plan Parcial.

PRESCRIPCIONES MEDIOAMBIENTALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

1.- Calidad del aire

- Correcta planificación de las actividades susceptibles de provocar aumento en los niveles de inmisión.
- Proceder al riego de aquellas superficies que pueden desprender polvo al circular sobre ellas.
- Cuidado del buen estado de la maquinaria que participa en las obras.
- Correcta señalización en la carretera de acceso para mantener un tráfico fluido y constante.
- Análisis de los vientos predominantes a la hora de la ubicación de la planta depuradora.

2.- Ruido

- Utilización de firmes menos ruidosos.
- Limitación de la velocidad.
- Barreras acústicas.
- Correcta ubicación de las instalaciones susceptibles de provocar sonidos desagradables (estaciones de bombeo, aire acondicionado...).

3.- Clima

- Proceder, dentro de lo posible, a una rápida restauración del suelo y vegetación en las zonas afectadas para evitar posibles cambios microclimáticos.

4.- Geología y geomorfología

- Diseño apropiado de la ubicación de los distintos elementos del proyecto para evitar zonas de interés geológico.
- Evitar cambios en la geomorfología de la zona, aprovechando al máximo la orografía existente en las necesidades de proyecto.
- Evitar la creación de vertederos mediante la reutilización del material excavado.

5.- Hidrología superficial y subterránea

- Correcto diseño de la planta depuradora para evitar el vertido de aguas residuales.
- Ubicación de cualquier elemento constructivo 1,5 metros por encima de la capa freática.
- Minimizar las interferencias con los flujos de aguas subterráneas.
- Mantener la tasa de infiltración en las zonas de recarga.
- Evitar zonas de infiltración elevada a la hora de instalar las áreas ajardinadas con motivo de minimizar el aporte de fertilizantes y demás aditivos a los acuíferos ó aguas subterráneas existentes.
- Impedir el vertido de aceites y grasas a la hora de la limpieza de los motores.
- Utilización de balsas de decantación.
- Regular la aplicación de insecticidas.
- Proceder a la rápida implantación de vegetación.
- Ubicación de zanjas filtrantes allí donde las aguas de escorrentía puedan contener agentes contaminantes (vía de acceso, fertilizantes,... etc).

6.- Suelos

- Evitar en lo posible la compactación de suelos en la fase de obras.
- Recuperar la cobertura edáfica superficial.
- Recubrir las zonas sin suelo de una capa productiva, para su posterior revegetación.
- Respetar en los drenajes, siempre que sea posible, el sistema anterior de las aguas de escorrentía.
- Corrección de la erosión en taludes.

7.- Vegetación

- Recuperación y reutilización de las especies arbóreas preexistentes en las zonas ajardinadas.
- Correcta elección de especies, adaptadas a las condiciones de la zona.
- Ubicar plantaciones en aquellas zonas donde se quiera ocultar o integrar el proyecto en el entorno.
- Evitar afectar aquellas especies o comunidades vegetales de interés con un correcto jalonado de las obras y con las medidas protectoras adecuadas en la fase de explotación.
- Efectuar plantaciones y/o siembras en las zonas denudadas.

8.- Fauna

- Restitución de hábitats afectados.
- Recuperación y creación de zonas de nidificación.
- Correcto trazado de los nuevos tendidos eléctricos así como el diseño de los elementos de protección necesarios.
- Limitación de la velocidad de la vía de acceso para evitar atropellos.
- Establecer pasos para la fauna.

9.- Paisaje

- Medidas de diseño del proyecto para adaptarse a las formas del lugar.
- Remodelación de taludes.
- Plantaciones de vegetación autóctona.
- Ubicación de barreras visuales.
- Respeto a la tipología constructiva de la zona.
- Diseño cromático de las estructuras.
- Restauración y reutilización de las construcciones existentes.
- Integración general del proyecto en el entorno.

10.- Demografía

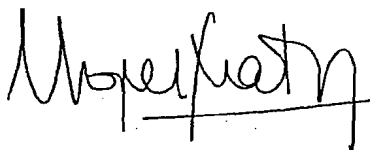
- Incorporar, dentro de lo posible, trabajadores de la zona en la ejecución y explotación del proyecto para lograr una mayor aceptación del mismo.
- Crear la infraestructura necesaria en el entorno para atender la mayor afluencia de visitantes.

11.- Factores socio-culturales

- Acciones compensatorias.
- Relocalización de elementos singulares.

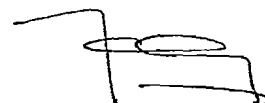
Zaragoza, Octubre de 1.999

EL ARQUITECTO



Fdo.: D. Manuel López-Mateos Ontañón.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES
Y PUERTOS



Fdo.: D. Fausto Comenge Ornat

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS DE ARAGON	
010625	13.NOV 1999
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL	

DOCUMENTO II

PLANOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE DE DOCUMENTO II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I.0.- CLASIFICACION Y ESTRUCTURA DEL SUELO (PGOU JACA).

I.1.- SITUACIÓN.

I.2.- TOPOGRÁFICO Y PREEXISTENCIAS.

I.3.- PROPIEDAD DEL SUELO.

I.4.- CLINOMÉTRICO E HIPSOMÉTRICO.

DOCUMENTO IV

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO I : GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	5
Artículo I.1 : Objeto:.....	5..
Artículo I.2 : Alcance:.....	5..
Artículo I.3 : Ambito:	5..
Artículo I.4 : Terminología de conceptos:	5.
I.4.1: Usos, tipos de usos, clases de usos :.....	5.
I.4.2: Parcela y Solar :.....	6..
I.4.3: Alineaciones :.....	7..
I.4.4: Retranqueos :.....	7..
I.4.5: Rasante :.....	8..
I.4.6: Altura de la edificación :.....	8..
I.4.7: Medición de la altura de edificaciones :.....	8
I.4.8: Altura mínima de la edificación :.....	9.
I.4.9: Altura libre de pisos :.....	9..
I.4.10: Altura de patios :.....	9..
I.4.11: Planta Sótano :.....	9..
I.4.12: Planta Semisótano :.....	9..
I.4.13: Planta Baja :.....	10
I.4.14: Entreplanta :.....	10
I.4.15: Edificación bajo cubierta :.....	10
I.4.16: Edificabilidad :.....	10
I.4.17: Superficie útil y construida :	11
I.4.18: Superficie máxima edificable :.....	11
I.4.19: Superficie máxima ocupable de parcela :.....	11
I.4.20: Fondo Edificado :.....	11
I.4.21: Cuerpos salientes de la línea de fachada :.....	12
I.4.22: Construcciones auxiliares :.....	12
I.4.23: Patios :.....	12
I.4.24: Patios de ventilación :.....	13
I.4.25: Chimeneas de ventilación :.....	14
TITULO II : REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	15
Artículo II.1 : Zonificación :	15
Artículo II.2 : Parcelación :.....	15
Artículo II.3 : Estudios de Detalle, Plan Especial :.....	15
Artículo II.4 : Proyecto de Urbanización :.....	16
Artículo II.5 : Proyectos de Edificación :	17

Artículo II.6 : Información Urbanística	17
TITULO III : NORMAS GENERALES DE EDIFICACION	18
CAPITULO 1 : CONDICIONES GENERALES	18
Artículo III.1.1 : Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas .	18
CAPITULO 2 : CONDICIONES DE VOLUMEN	19
Artículo III.2.1 : Altura libre de pisos :	19
Artículo III.2.2 : Construcciones permitidas por encima de la altura máxima :	19
Artículo III.2.3 : Regulación de cubiertas inclinadas :	20
Artículo III.2.4 : Sótanos y Semisótanos :	22
Artículo III.2.5 : Entreplantas :	22
Artículo III.2.6 : Edificación bajo cubierta :	23
Artículo III.2.7 : Medición de la edificabilidad :	23
Artículo III.2.8 : Cuerpos salientes sobre las líneas de fachada :	24
III.2.8.1 : Con carácter general :	24
III.2.8.2 : Cuerpos de edificación cerrados y terrazas :	24
III.2.8.3 : Balcones y miradores :	25
III.2.8.4 : Cornisas y aleros :	25
Artículo III.2.9 : Construcciones auxiliares :	26
CAPITULO 3. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS, DE SEGURIDAD Y DE ACCESIBILIDAD	27
Artículo III.3.1 Condiciones de los usos	27
Artículo III.3.2 : Condiciones para los sótanos y semisótanos	27
Artículo : III.3.3 Edificación bajo cubierta	27
Artículo : III.3.4 Dimensiones de los patios	27
Artículo III.3.5 Patios de ventilación	27
Artículo III.3.6 Cubrición de patios	28
Artículo : III.3.7 Chimeneas de ventilación	28
Artículo : III.3.8 Conductos de ventilación activada	28
Artículo : III.3.9 Accesos	28
Artículo : III.3.10 Escaleras	29
Artículo : III.3.11 Rampas	30
Artículo : III.3.12 Supresión de barreras arquitectónicas	30
Artículo : III.3.13 Protecciones	30
Artículo : III.3.14 Locales destinados a actividades con atención al público	30
CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS	33
Artículo III.4.1 : Entorno	33
Artículo III.4.2 : Materiales y acabados	33
Artículo III. 4.3 : Carpinterías	33
Artículo III.4.4 : Cubiertas	34

Artículo III.4.5 : Plantas bajas.....	34
Artículo III.4.6 : Vallado de locales ; parcelas no edificadas.....	34
Artículo III. 4.7 : Paramento al descubierto.....	34
Artículo III.4.8 : Marquesinas y toldos.....	34
Artículo III. 4.9 : Rótulos.....	35
Artículo III. 4.10 : Patios.....	35
Artículo III. 4.11 : Aparatos de Aire acondicionado.....	35
TITULO IV : NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.....	36
CAPITULO 1 : SUELO RESIDENCIAL: USO VIVIENDAS AGRUPADAS.....	36
Artículo IV.1.1 : Ambito y Tipología :.....	36
Artículo IV.1.2 : Actuaciones por manzanas completas :.....	36
Artículo IV.1.3 : Condiciones de parcelación:.....	36
Artículo IV.1.4 : Posición de la edificación :.....	37
Artículo IV.1.5 : Condiciones de ocupación :.....	37
Artículo IV.1.6 : Condiciones de volumen :.....	37
Artículo IV.1.7 : Altura :.....	38
Artículo IV.1.8 : Accesos :.....	38
Artículo IV.1.9 : Régimen de usos :.....	38
Artículo IV.1.10 : Condiciones particulares estéticas :.....	39
CAPITULO 2 : SUELO RESIDENCIAL: USO COMERCIAL.....	40
Artículo IV.2.1 : Ambito y Tipología :.....	40
Artículo IV.2.2 : Condiciones de las parcelas :.....	40
Artículo IV.2.3 : Actuación por manzanas completas :.....	40
Artículo IV.2.4 : Actuación por parcelas :.....	40
Artículo IV.2.5 : Posición de la edificación :.....	41
Artículo IV.2.6 : Condiciones de ocupación :.....	41
Artículo IV.2.7 : Condiciones de volumen :.....	41
Artículo IV.2.8 : Altura :.....	41
Artículo IV.2.9 : Régimen de usos :.....	42
CAPITULO 3 : SUELO RESIDENCIAL: USO DEPORTIVO.....	43
Artículo IV.3.1 : Ambito y Tipología :.....	43
Artículo IV.3.2 : Actuación por manzana completa :.....	43
Artículo IV.3.3 : Posición de la edificación :.....	43
Artículo IV.3.4 : Condiciones de ocupación :.....	43
Artículo IV.3.5 : Condiciones de volumen :.....	43
Artículo IV.3.6 : Altura :.....	44
Artículo IV.3.7 : Régimen de usos :.....	44
CAPITULO 4 : SUELO RESIDENCIAL: USO PARCELAS DE SERVICIOS URBANISTICOS.....	45

Artículo IV.4.1 : Ambito y Tipología :.....	45
Artículo IV.4.2 : Condiciones de las parcelas :.....	45
Artículo IV. 4.3 : Posición de la edificación :.....	45
Artículo IV.4.4 : Condiciones de ocupación :.....	45
Artículo IV.4.5 : Condiciones de volumen :.....	46
Artículo IV.3.6 : Altura :.....	46
Artículo IV.4.7 : Régimen de usos :.....	46
Artículo IV.4.8. : Condiciones particulares estéticas :.....	46
CAPITULO 5 : SUELO RESIDENCIAL: USO DOTACIONES, ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES.	47
Artículo IV.5.1 : Ambito :.....	47.
Artículo IV.5.2 : Condiciones de las parcelas :.....	47
Artículo IV.5.3 : Posición de la edificación :.....	47
Artículo IV.5.4 : Condiciones de ocupación :.....	48
Artículo IV.5.5. Condiciones de volumen :.....	48
Artículo IV.5.6 : Altura :.....	48
Artículo IV.5.7 : Régimen de usos :.....	48
CAPITULO 6 : SUELO DEPORTIVO : USO DEPORTIVO Y USOS COMPLEMENTARIOS	50
Artículo IV.7.1 : Ambito y Tipología :.....	50
Artículo IV.7.2 : Condiciones de desarrollo :.....	50
Artículo IV.7.3 : Posición de la edificación :.....	50
Artículo IV.7.4 : Condiciones de ocupación :.....	51
Artículo IV.7.5 : Condiciones de volumen :.....	51
Artículo IV.7.6 : Alturas :.....	51.
Artículo IV.7.7 : Régimen de usos :.....	51
CAPITULO 7 : SUELO DEPORTIVO: USO ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES	53
Artículo IV.8.1 : Ambito :.....	53
Artículo IV.8.2 : Régimen de usos :.....	53

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 Regulatoras, 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.

1.4.2: 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 ~~destruir~~ 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.

1.4.5: Rasante :

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

1.4.6: 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 cumbrera : 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.

1.4.7: 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 1.4.6.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 1.4.6.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 en que 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, entendiendo 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 aquélla 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 m².

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 m². 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.

1.4.24: 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~~ NO ADOSADAS
- 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. Manzana

P-N

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. Manzana

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 Badaguas 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 linden 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 usos 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 cumbre no podrá exceder más de 4,50 m en todas las zonas.

5. Siempre que la cubierta alcance pendientes superiores al 45% deberán colocarse parnieves 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 \geq 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 m² 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 m² 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 m² 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 firo.

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 m² 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 atienda 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.

TITULO IV : NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

CAPITULO 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 y aprobar previamente un Estudio de Detalle que tendrá como finalidad esencial la ordenación de volúmenes y situación de los edificios dentro de cada manzana, así como la definición de rasantes y secciones tipo.

Los Estudios de Detalle podrán definir fases de ejecución. El desarrollo de los Estudios de Detalle 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 los Estudios de Detalle 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 m².
- El espacio de uso comunitario de cada manzana será como mínimo el 30% de la superficie neta de la misma.

$$S_N = S_{BRUTA} - \text{OCUPACION}$$

↑
 puntos para
 si ocupación
 No es de uso
 privado en
 el edificio

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 1.4.6.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 1.4.6.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.

p=8.36 galaxie mancomunado.

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 m² y su altura será como máximo de 1 planta (Planta Baja) y 4 m., siendo su altura de cumbrera de 2 m. como máximo.

*↓ porches
aparcamientos.*

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.

CAPITULO 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 m²

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 m². 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 nº I.4.6.a.

La altura de cumbrera será de 4,0 m. como máximo medida en las condiciones señaladas en el artículo nº 1.4.6.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.

CAPITULO 3 : SUELO RESIDENCIAL: USO DEPORTIVO

Artículo IV.3.1 : Ambito y Tipología :

- a) Comprende la manzana grafada 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 nº 1.4.6.a.

La altura de cumbrera será de 4.0 m. como máximo medida en las condiciones señaladas en el artículo nº 1.4.6.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 m² construidos.

b) Garaje.

CAPITULO 4 : SUELO RESIDENCIAL: USO PARCELAS DE SERVICIOS URBANISTICOS

Artículo IV.4.1 : Ambito y Tipología :

- a) Comprende las parcelas grafadas 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 serán 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 ²
S-2	57.89 m ²
S-3	104.02 m ²
S-4	55.39 m ²
S-5	296.60 m ²
S-6	230.90 m ²

El número máximo de plantas sobre rasante será de Planta Baja (1). Se admite la construcción de 1 sótano.

Artículo IV.3.6 : 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, arropándolas 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 ²
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 $\frac{1}{2}$ 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 ²
V-2	902 m ²

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 I.4.6.a.

La altura de cumbrera será de 4,0 m. como máximo medida en las condiciones señaladas en el artículo I.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 vario 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 m².

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 I.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 1º, 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 m² → 8000 m², pág 29

Resto de usos :

4.365 m²

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.

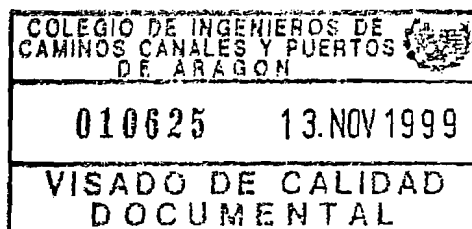
Zaragoza, Octubre de 1.999

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. Manuel López-Mateos Ontañón

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES
Y PUERTOS

Fdo.: D. Fausto Comenge Ornat





DOCUMENTO V

PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

1.- Definición del Plan de Etapas.

1º Etapa.

2º Etapa.

3º Etapa.

2.- Duración en el Tiempo.

3.- Puesta en Servicio de los Suelos Destinados a Zonas Verdes y Dotaciones de Interés Público.

PLAN DE ETAPAS

1.- DEFINICIÓN DEL PLAN DE ETAPAS

Dadas las características del área urbanizable, su extensión, diseño propuesto en el Plan y la conveniencia de que la consolidación del suelo por la edificación se lleve a cabo de modo gradual, se propone la ejecución del Plan en tres etapas.

La extensión y alcance de cada una de las etapas es la siguiente:

1º ETAPA

- Construcción y puesta en servicio de todos los sistemas generales vinculados al Sector y sus correspondientes conexiones exteriores que se concretan en las siguientes:
 - Vial de acceso general desde la carretera N-330 hasta el límite sur del Sector.
 - Derivación de agua potable desde la tubería general de abastecimiento a los núcleos rurales de la zona este de Jaca e impulsión hasta el depósito regulador del suministro de Badaguás.
 - Depósito regulador del abastecimiento de aguas y tubería general de suministro al Sector y Núcleo Urbano de Badaguás.
 - Toma de agua para riego en el Barranco afluente del de Paul y conducción hasta la zona alta del área deportiva con desagüe al barranco.
 - Colector-emisario exterior al Sector hasta su desagüe al barranco en el límite sur del mismo.

- Obra civil de la totalidad de la estación depuradora de aguas residuales e instalación de los equipos mecánicos en el primero de los módulos de tratamiento.
 - Línea de alimentación de energía eléctrica en A.T.
 - Conexión exterior telefónica.
-
- Construcción de la totalidad del viario interior, comprendido entre el límite sur del Sector y la glorieta diseñada en el área de centralidad.
 - Construcción y puesta en servicio de las conducciones e instalaciones de suministro de agua y alcantarillado cuyo trazado discurre bajo los viales incluidos en la primera etapa.
 - Instalación y puesta en servicio de la infraestructura eléctrica y telefónica cuyo trazado se desarrolla en los viales incluidos en la primera etapa así como los centros de transformación correspondientes.
 - Construcción de la primera fase del campo de golf con puesta en servicio de nueve hoyos y primera fase del equipamiento social anejo al suelo deportivo.

Se hace constar que la primera etapa, comprenderá, además de la urbanización de los terrenos grafiados en el plano, la construcción de la totalidad de las conexiones exteriores y sistemas principales del sector, la recuperación y urbanización del núcleo deshabitado de Badaguás. Teniendo en cuenta la relación existente entre las infraestructuras urbanas del núcleo de Badaguas y las previstas en el Plan Parcial, la conexión de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y telefonía del núcleo antiguo se resuelve a través de las infraestructuras generales del suelo urbanizable. La primera etapa comprende la construcción y puesta en servicio de las conexiones exteriores e infraestructuras principales del sector necesarias para la puesta en servicio de las infraestructuras interiores del núcleo antiguo de Badaguás.

2º ETAPA

- Construcción del resto de viario interior no incluido en la primera etapa.
- Construcción y puesta en servicio de las conducciones e instalaciones de suministro de agua y alcantarillado cuyo trazado discurre bajo los viales incluidos en la segunda etapa.
- Instalación y puesta en servicio de la infraestructura eléctrica y telefónica cuyo trazado se desarrolla bajo los viales de la segunda etapa.
- Instalación de los elementos mecánicos y eléctricos y puesta en servicio de la instalación completa de depuración de aguas residuales.

3º ETAPA

- Construcción de la segunda fase del campo de golf y puesta en servicio de la totalidad del equipamiento deportivo.
- Construcción del edificio de hotel como parte integrante del equipamiento del área deportiva del Sector SUP 13.

2.- DURACIÓN EN EL TIEMPO

La duración de la primera etapa se fija en tres (3) años y para las etapas segunda y tercera se fija un plazo de dos (2) años. El plazo máximo entre dos etapas consecutivas se fija en un (1) año.

El cómputo de tiempos comenzará desde el momento en que se otorgue licencia municipal de obras al Proyecto de Urbanización.

En estas condiciones el plazo máximo de duración de las obras de urbanización quedará fijado en nueve (9) años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización en el entendido de que dicho plazo es máximo, pudiendo acortarse bien con una menor duración de las obras o disminución e incluso supresión de los plazos interetapas.

El Plan no establece programa para la edificación, si bien esta no podrá iniciarse en tanto no lo hayan sido las obras de urbanización correspondientes y se asegure su ejecución simultánea a la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

El Proyecto de Urbanización, cuya aprobación da origen a los plazos del Plan de Etapas, podrá aprobarse para el conjunto de la Urbanización o por etapas, diferenciándose, en el primer caso, las obras incluidas en cada una de las etapas.

Asimismo, el ó los Proyecto de Urbanización podrán dividirse en fases para ejecución de cada etapa, de modo que puedan contemplarse en distintas fases aquellas unidades de obra que resulte conveniente posponer hasta alcanzar un cierto grado de consolidación por la edificación.

3.- PUESTA EN SERVICIO DE LOS SUELOS DESTINADOS A ZONAS VERDES Y DOTACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

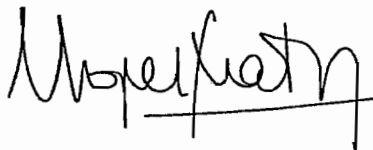
La terminación de las obras de urbanización incluidas en cada etapa llevará consigo la cesión normal de los viarios públicos a la Administración Actuante, en este caso, al Ayuntamiento de Jaca.

La cesión formal a la Administración Actuante de los espacios de dominio público incluidos en cada etapa se llevará a cabo en el momento de la terminación de las obras de urbanización correspondientes a la misma.

En ese mismo acto, se llevará a cabo la cesión normal de los espacios de interés público y zonas verdes incluidas en el perímetro definido para cada etapa.

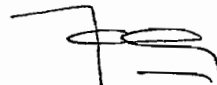
Zaragoza, Octubre de 1.999

EL ARQUITECTO

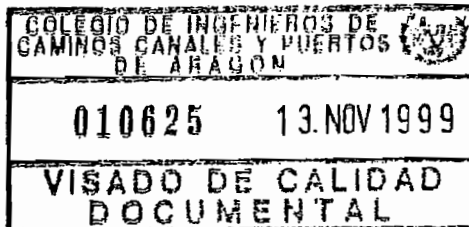


Fdo.: D. Manuel López-Mateos Ontañón

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



Fdo.: D. Fausto Comenge Ornat



DOCUMENTO VI

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

1.- Evaluación Económica.

Capítulo 1.- Acceso viario.

Capítulo 2.- Suministro de agua para riego.

Capítulo 3.- Suministro de energía eléctrica.

Capítulo 4.- Conducción de líneas telefónicas.

Capítulo 5.- Abastecimiento de agua.

Capítulo 6.- Afirmado y pavimentación de viales.

Capítulo 7.- Suministro de agua potable.

Capítulo 8.- Saneamiento.

Capítulo 9.- Depuración.

Capítulo 10.- Distribución de energía eléctrica y alumbrado.

Capítulo 11.- Alumbrado público.

Capítulo 12.- Canalizaciones telefónicas.

Capítulo 13.- Jardinería en zonas verdes y espacios libres.

RESUMEN

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

CAPÍTULO 1.- ACCESO VIARIO

27.000,000 m ³ . de excavación en desmonte con retirada de suelo inadecuado, incluso transporte a vertedero o lugar de empleo	4.320.000,-
28.500,000 m ³ . de terraplén compactado al 95 % P.M. con productos de las excavaciones o préstamos	3.705.000,-
4.700,000 m ³ . de terraplén formado por suelo seleccionado, compactado al 95 % P.M., con productos procedentes de las excavaciones o préstamos	1.786.000,-
35.000,00 m ² de compactación del terreno natural al 95 % P.M.	1.050.000,-
5.500,000 m ³ . de zahorra artificial extendida y compactada al 100 % P.M.	8.800.000,-
4.000,00 Tn. de aglomerado asfáltico en caliente tipo D-20, extendida y compactada, incluso riego de imprimación o adherencia	16.400.000,-
1 ud. de marco prefabricado de hormigón	3.850.000,-
12 ud. de pequeñas obras de fábrica para evacuación de aguas pluviales	1.500.000,-
1 ud. de señalización vertical y horizontal	3.500.000,-
1 ud. de obras complementarias	1.000.000,-
TOTAL CAPÍTULO 1.....	45.911.000,-

CAPÍTULO 2.- SUMINISTRO DE AGUA PARA RIEGO

2.1.- CAPTACIÓN

150,000 m ³ . excavación para emplazamiento y cimientos en cualquier clase de terreno, incluso entibación, agotamientos y transporte de productos a vertedero	67.500,-
195,000 m ³ . de hormigón H-200 colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. encofrado	2.925.000,-
SUMA 2.1.	2.992.500,-

2.2.- CANAL DE CONDUCCIÓN

350,000 m ³ . excavación para emplazamiento y cimientos en cualquier clase de terreno, incluso entibación, agotamientos y transporte de productos a vertedero	157.500,-
210,000 m ³ . de hormigón H-200 colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. encofrado y armadura	4.830.000,-
1 P.A. apertura de pista de acceso	100.000,-
SUMA 2.2.	5.087.500,-

2.3.- DEPÓSITO REGULADOR PARA RIEGOS

1.000,000 m ³ . excavación para emplazamiento y cimientos en cualquier clase de terreno, incluso entibación, agotamientos y transporte de productos a vertedero	450.000,-
16.000,000 m ³ . de terraplén compactado al 95 % P.M. con productos de las excavaciones o préstamos	3.680.000,-
570,000 m ³ . de hormigón H-250 colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. encofrado y armadura	19.380.000,-
2.600,000 m ³ . de hormigón H-200, colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. de encofrado	39.000.000,-
SUMA 2.3.	62.510.000,-

TOTAL CAPÍTULO 2..... 70.590.000,-

CAPÍTULO 2.- SUMINISTRO DE AGUA PARA RIEGO

2.1.- CAPTACIÓN

150,000 m ³ . excavación para emplazamiento y cimientos en cualquier clase de terreno, incluso entibación, agotamientos y transporte de productos a vertedero	67.500,-
195,000 m ³ . de hormigón H-200 colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. encofrado	2.925.000,-
SUMA 2.1.	2.992.500,-

2.2.- CANAL DE CONDUCCIÓN

350,000 m ³ . excavación para emplazamiento y cimientos en cualquier clase de terreno, incluso entibación, agotamientos y transporte de productos a vertedero	157.500,-
210,000 m ³ . de hormigón H-200 colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. encofrado y armadura	4.830.000,-
1 P.A. apertura de pista de acceso	100.000,-
SUMA 2.2.	5.087.500,-

2.3.- DEPÓSITO REGULADOR PARA RIEGOS

1.000,000 m ³ . excavación para emplazamiento y cimientos en cualquier clase de terreno, incluso entibación, agotamientos y transporte de productos a vertedero	450.000,-
16.000,000 m ³ . de terraplén compactado al 95 % P.M. con productos de las excavaciones o préstamos	3.680.000,-
570,000 m ³ . de hormigón H-250 colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. encofrado y armadura	19.380.000,-
2.600,000 m ³ . de hormigón H-200, colocado en obra, incluso vibrado, curado y p.p. de encofrado	39.000.000,-
SUMA 2.3.	62.510.000,-

TOTAL CAPÍTULO 2..... 70.590.000,-

CAPÍTULO 3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1 ud. de conexión con líneas eléctricas de alimentación en A.T.	75.000.000,-
TOTAL CAPÍTULO 3.....	75.000.000,-

CAPÍTULO 4.- CONDUCCIÓN DE LÍNEAS TELEFÓNICAS

1 ud. de conexión con líneas telefónicas	30.000.000,-
TOTAL CAPÍTULO 4.....	30.000.000,-

CAPÍTULO 5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

2.000,00 ml. de tubería de fundición dúctil de 200 mm. de Ø, con parte p.p. de piezas especiales, zanja, relleno y transporte a vertedero de productos sobrantes	8.000.000,-
1 ud. de depósito de bombeo de hormigón armado de 500 m ³ de capacidad	5.000.000,-
1 ud. de depósito regulador de hormigón armado de 1.000 m ³ de capacidad	9.000.000,-
TOTAL CAPÍTULO 5.....	22.000.000,-

CAPÍTULO 6.- AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN DE VIALES

42.342,00 m ² . de repercusión de firmes y pavimentos para viales, formados por aglomerados bituminosos sobre bases granulares y losas de firme rígido, incluso Acerados, bordillos, rigolas y piezas prefabricadas	105.855.000,-
TOTAL CAPÍTULO 6.....	105.855.000,-

CAPÍTULO 7.- ACCESO VIARIO

4.300,00 ml. zanja, completamente terminada, incluso excavación, relleno, compactado, cama de arena y transporte a vertedero	3.139.000,-
4.300,00 ml. de tubería de suministro de agua potable de polietileno de A.D. de 75 mm. de diámetro mínimo y 150 mm. de diámetro máximo, incluso piezas especiales, p.p. de arquetas y válvulas, instalada y probada	9.030.000,-
TOTAL CAPÍTULO 7.....	12.169.000,-

CAPÍTULO 8.- SANEAMIENTO

6.300,00 ml. zanja, completamente terminada, incluso excavación, relleno, compactado y transporte a vertedero	6.930.000,-
6.300,00 ml. conducto prefabricado de hormigón de 40 cm. de diámetro medio, incluso cama y refuerzo de hormigón	20.475.000,-
150 ud. de pozo de registro	7.500.000,-
16 ud. de pozo de limpieza	960.000,-
TOTAL CAPÍTULO 8.....	35.865.000,-

CAPÍTULO 9.- DEPURACIÓN

2.200,000 m ³ . de excavación para emplazamiento y cimientos, en cualquier clase de terreno, incluso entibación, agotamientos y transporte de productos a vertedero	990.000,-
6.400,000 m ³ . de terraplén compactado al 95 % P.M. con productos de la excavación o préstamos	832.000,-
300,000 m ³ . de escollera, colocada	480.000,-
6.400,000 m ² . de lámina impermeable de P.V.C.	1.600.000,-
1 ud. de pretratamiento y medida de caudal	2.000.000,-

1 ud. de conducciones	2.000.000,-
1 ud. de equipos de aireación en lagunaje	6.000.000,-
1 ud. de equipos para recirculación	500.000,-
1 ud. de edificio y recinto de soplantes	4.000.000,-
1 ud. de equipos complementarios	1.200.000,-
1 ud. de instalación eléctrica	2.000.000,-
1 ud. de jardinería urbanización y varios	2.000.000,-
TOTAL CAPÍTULO 9.....	23.602.000,-

CAPÍTULO 10.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

2 ud. de C.T. de 400 KVA, en instalación subterránea, incluso obra civil y aparellaje	10.000.000,-
2 ud. de C.T. de 630 KVA., en instalación subterránea, incluso obra civil y aparellaje	12.000.000,-
1.100,00 ml. de línea subterránea en M.T., incluso zanja y canalizaciones con p.p. de arquetas de derivación y trazado	14.300.000,-
4.300,00 ml. de línea subterránea en B.T., incluso zanja y canalizaciones con p.p. de arquetas de derivación y trazado	25.800.000,-
TOTAL CAPÍTULO 10.....	62.100.000,-

CAPÍTULO 11.- ALUMBRADO PÚBLICO

3.800,00 ml. de línea subterránea en B.T., para alumbrado, incluso zanja y canalizaciones con p.p. de arquetas de derivación y trazado	9.880.000,-
4 ud. de cuadro de mando en armario metálico con visor de cristal	2.000.000,-
210 ud. de báculo de 4 m. equipado con luminaria cerrada de vapor de sodio alta presión de 250 W, incluso aparellaje, arqueta, toma de tierra y anclaje	11.550.000,-
60 ud. de báculo de 4 m. equipado con luminaria cerrada de V.S.A.P. de 70 W, incluso aparellaje, arqueta, toma de tierra y anclaje	2.400.000,-
TOTAL CAPÍTULO 11.....	25.830.000,-

CAPÍTULO 12.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

1.100,00 ml. de canalización telefónica prefabricada, formada por cuatro conductos, incluso zanja y p.p. de cámaras y arquetas	6.820.000,-
4.300,00 ml. de canalización telefónica prefabricada, formada por dos conductos, incluso zanja y p.p. de cámaras y arquetas	22.790.000,-
TOTAL CAPÍTULO 12.....	29.610.000,-

CAPÍTULO 13.- JARDINERIA EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

1 P.A. de superficie ajardinada, incluyendo, construcción de jardines y plantaciones forestales .	60.000.000,-
TOTAL CAPÍTULO 13.....	60.000.000,-

RESUMEN

CAPÍTULO 1.-	ACCESO VIARIO	45.911.000,-
CAPÍTULO 2.-	SUMINISTRO DE AGUA PARA RIEGO	70.590.000,-
CAPÍTULO 3.-	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	75.000.000,-
CAPÍTULO 4.-	CONDUCCIÓN DE LÍNEAS TELEFÓNICAS	30.000.000,-
CAPÍTULO 5.-	ABASTECIMIENTO DE AGUA	22.000.000,-
CAPÍTULO 6.-	AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN DE VIALES	105.855.000,-
CAPÍTULO 7.-	SUMINISTRO DE AGUA POTABLE	12.169.000,-
CAPÍTULO 8.-	SANEAMIENTO	35.865.000,-
CAPÍTULO 9.-	DEPURACIÓN	23.602.000,-
CAPÍTULO 10.-	DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	62.100.000,-
CAPÍTULO 11.-	ALUMBRADO PÚBLICO	25.830.000,-
CAPÍTULO 12.-	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	29.610.000,-
CAPÍTULO 13.-	JARDINERÍA EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	60.000.000,-
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	598.532.000,-
	Imprevistos y redondeo	1.468.000,-
	SUMA	600.000.000,-
	HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN ...	30.000.000,-
	GASTOS DE CONTRATA	90.000.000,-
	I.V.A.	115.000.000,-
	PARTICIPACIÓN EN SISTEMAS GENERALES	65.000.000,-
	TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	900.000.000,-

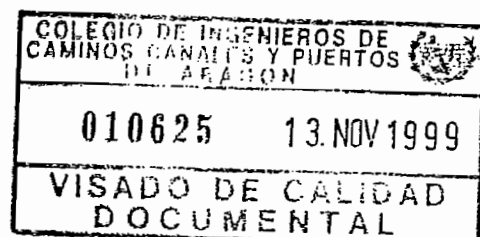
Zaragoza, Octubre de 1.999

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. Manuel López-Mateos Ontañón

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES
Y PUERTOS

Fdo.: D. Fausto Comenge Ornat



c) Condiciones de servicios e instalaciones

De agua: Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia. Se deberá prever armario para contadores individuales de agua con montantes independientes por vivienda.

De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

De red de saneamiento: Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo no urbanizable.

De calefacción: La instalación de calefacción será obligatoria y cumplirá con las condiciones establecidas en los reglamentos disponibles.

Canalones y bajantes: Se prohíbe la instalación de canales y canalones que viertan a la vía pública, salvo en edificación que el Ayuntamiento especialmente lo exceptúe. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada que irán encajados hasta la altura de 3 m mínimo y conducirse hasta la red de saneamiento.

Salvo en viviendas unifamiliares, las aguas pluviales se recogerán por canales y bajantes que se conducirán hasta la red de saneamiento, pudiendo verter a la calle por debajo de las aceras en casos debidamente justificados.

Las tuberías de bajada tendrán una sección mínima de 1 cm² por m² de vertiente.

d) Condición de superficie y dimensiones mínimas*

El programa y disposición de cada vivienda es de libre composición aunque como mínimo deberá tener, en todo caso una superficie mínima de 65 m² útiles.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

Todo programa de vivienda que no contenga como mínimo la superficie indicada en el párrafo anterior, no tendrá la calificación de vivienda familiar, dependiendo su autorización, construcción y uso de las disposiciones de carácter general o especial que rijan sobre la materia para el tipo de edificaciones o locales a que pueda dar lugar el desarrollo de sus programas y a lo dispuesto en esta normativa en cuanto les sea de aplicación a sus distintas dependencias.

e) Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos.

f) Aparcamiento

Será obligatorio disponer de, al menos, una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m² de techo destinado a usos terciarios en el interior de la parcela, excepto en el Casco Histórico.

* Artículo redactado conforme al texto de la Modificación nº 1 del PGOU de Jaca (1999)

g) Ascensores

Para edificios de P.B. y 4 plantas alzadas o más, será obligatoria la instalación de ascensores.

h) Tendederos

No se permite la instalación de tendederos en la fachada a la vía pública.

40.2.- Uso garaje *para resolver aparcamiento vauc*
Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

La ubicación del garaje podrá ser:

1. Anejo a viviendas independientes.
2. En planta baja, sótano o semisótano de edificios de viviendas colectivas.
3. En parcelas interiores y patios de manzana.

40.2.1.- Superficie y dimensiones mínimas

- La altura mínima para los aparcamientos cubiertos es de 2,20 m libres bajo jácet y bajo conductos de instalaciones.
- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 m x 4,50 m con calles de acceso de 4,5 m.

- El acceso a los garajes de superficie superior a los 800 m² útiles tendrá una anchura de 5 m, o bien tendrá dos accesos de 3 m cada uno. En los de superficie inferior la dimensión mínima del acceso será de 3 m.

- Las rampas de acceso a garajes tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos, excepto los cuatro primeros metros medidos desde la línea de fachada, que la pendiente máxima será del 4%, y del 12% en tramos curvos.

- Las condiciones de acceso y salida de los locales se regularán conforme a la reglamentación específica de protección contra incendios.

40.3.- Uso comercial

Comprende los espacios y locales de servicio al público destinados a la compra y venta de mercancías al por menor (comercio minorista) y/o al por mayor.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1».- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un edificio independiente, de dimensiones:

- no superiores a 400 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y no superiores a 800 m² de superficie de venta en los no alimentarios.

Categoría 2».- Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galeries y centros comerciales.

Categoría 3».- Supermercados: cuando la actividad comercial tiene lugar en edificios que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m² en los no alimentarios, con un máximo de 1.000 m² en los alimentarios y 1.500 m² en los no alimentarios.

Sanidad.

. Normativas estatales o autonómicas que les sean de aplicación por las necesidades propias del uso requerido.

. Reglamentaciones propias de las compañías que regulan los servicios urbanos e infraestructurales.

2. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

a) Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

. En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos, excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.

. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 20 m² de superficie de venta.

b) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.

c) Los mercados de abastos y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,00 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

40.9.- Usos de espacios libres y zonas verdes

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

40.9.1.- Condiciones generales

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

40.10.- Uso de camping o acampada con servicios

Las determinaciones relativas a este uso están recogidas en el artículo 129 de esta Normativa.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regir la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Tienen carácter supletorio respecto al Plan Especial de mejora y conservación del Catálogo Histórico y a la Norma Complementaria del Plan General para los núcleos rurales.

ART.41.- Parcela

Porción de terreno unitario bajo un mismo título 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 a una propiedad.

3. Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta según 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 tecnologías 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 General para cada zona de Ordenanza.

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el Art. 258 T. Refundido de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela:

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

7. Solar:

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

ART. 42.- Alineaciones

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Plan General y demás

ras de planeamiento complementario vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

- Alineaciones actuales. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- Alineaciones oficiales. Son las alineaciones que se determinan en el Planeamiento.

1. Ancho de calle, distancia entre alineaciones:

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

Las cotas de las calles están recogidas en los planos de: Alineaciones. Red Viaria.

2. Parcela o edificio fuera de alineación:

Es aquel en que la alineación oficial no coincide con la alineación actual.

3. Línea de edificación o de fachada:

Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

ART. 43.- 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.

ART. 44.- Rasante oficial

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

Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

ART. 45.- 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, medida en el punto medio de cada fachada.

Se podrá expresar en m o número de plantas.

1. Altura máxima de la edificación:

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en m lineales como en número de plantas máximo.

2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

ART. 46.- Medición de la altura de edificaciones

46.1.- En calles horizontales

Se medirá desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, cuando está por debajo de la acera, hasta la cara inferior del alero forjado que forma el techo de la edificación y medida en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre terreno en contacto con la edificación.

46.2.- En calles con pendiente superior al 8%

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 15 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En esos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento a descrito y en el punto medio de cada fracción.

46.3.- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, cuando la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias superiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más favorable para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará para el frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m de fondo de igual altura dando a cada calle.

En caso de que la anchura media de la parcela sea inferior a 8 m se adoptará para el edificio el menor de los valores siguientes:

- La altura máxima correspondiente a la cota más baja, incrementada en 1,5 m
- La altura máxima más elevada.

Si existiera patio de manzana o patio de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

46.4.- Edificación en esquina

En edificios en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, o con un desnivel entre ellos, se regulan dos situaciones:

- Cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes, resulten rancias inferiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación resulte más ventajoso para el propietario.

- En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará cada fachada su altura correspondiente.

La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolon mayor de las alturas máximas a la calle donde rige una menor altura, con el fin de la edificación principal medido desde la esquina de la edificación.

46.5.- Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

46.6.- Altura mínima de la edificación

Con carácter general se permite la construcción de una altura menor de la fijada como máxima para cada zona de ordenanza.

ART. 47.- 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.

La altura libre estará comprendida entre los siguientes valores:

A.- 2,50 m mínimo y 3,00 m máximo para la planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a viviendas.

B.- 3,20 m mínimo y cuatro metros 4,00 m 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 4,70 m.

C.- 2,20 m mínimo y 2,80 m máximo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no viviendas (trasteros, instalaciones, etc.).

D.- En entreplantas de oficinas o de uso comercial o vinculado a la planta baja, la altura libre mínima será de 2,20 m.

ART. 48.- Altura en patios

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado de techo de planta baja hasta la cara inferior del último forjado cuando la planta baja ocupe la totalidad de la parcela, y desde la rasante del terreno en el resto de los casos.

ART. 49.- 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 4,5 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.
- Depósitos, 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 aspiradores estéticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Paneles de captación de energía solar.

ART. 50.- Regulación de cubiertas inclinadas

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

1. La cubierta objeto de esta regulación, arrancará:

- En la zona de Casco Antiguo, según Plan Especial.
- En el resto de zonas (Ver gráfico).

2. Para definir geométricamente el gálibo o envolvente de la cubierta terminal c edificio, se supone que a nivel de su altura, 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:

- El 10% de la anchura de la calle a la cual da frente la fachada de referencia más 0,20 m.

- 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 m para edificación abierta, con un máximo de 1,50 m.

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

- Las pendientes que conformen el gálibo, serán como máximo de:

- a) En el Casco Antiguo 40%
- b) En el resto de zonas 60%

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 edificio, cuyo perfil podrá coincidir con su envolvente o situarse por debajo en los casos con una única inclinación pero 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:

	Máximo	Mínimo
- En el Casco Antiguo	40%	30%
- En el resto de zonas	60%	20%

3.

1.- A efectos de la aplicación del apartado anterior, tendrán consideración fachadas, tanto las principales como las posteriores, incluso las fachadas a patios interiores de manzana.

2.- 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 la cumbrera no podrá exceder de 4,50 m en todas las zonas de la ciudad.

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

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

1.- Aberturas practicadas en el mismo plano del faldón de la cubierta, con superficie no superior al 30% de la de la cubierta.

2.- Aberturas practicadas mediante volcesmenes salientes por encima del plano del faldón de la cubierta (lucanas), que no desfiguren la figura geométrica básica definida por los faldones de la cubierta y cuyo volumen total no exceda del 10% del volumen definido por los faldones de la cubierta, su ancho máximo podrá ser de 3,10 m, y los paramentos verticales frontales que resulten de las lucanas, no podrán presentar una superficie ciega superior al 50%.

3.- Aberturas a situar en planos interiores con respecto al plano de faldón de la cubierta, que podrán comportar la ubicación de pequeñas terrazas totalmente encajadas en la superficie inclinada de la cubierta, sin que se admitan barandillas ni algún otro saliente por encima de dicha superficie inclinada, debiendo cumplir la función de barandilla el antepecho del faldón interrumpido. La superficie de estas aberturas, no superará el 25% de la superficie de la cubierta. Esta opción no está permitida en la zona de Casco Antiguo.

7. En el caso de una utilización mixta de las opciones, el porcentaje de la suma total, no superará el 30%.

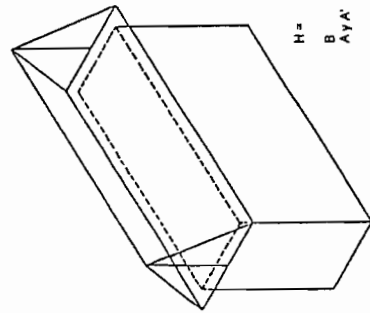
La separación mínima entre elementos y a medianiles, será de 2,00 m o \geq a la anchura del elemento.

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.

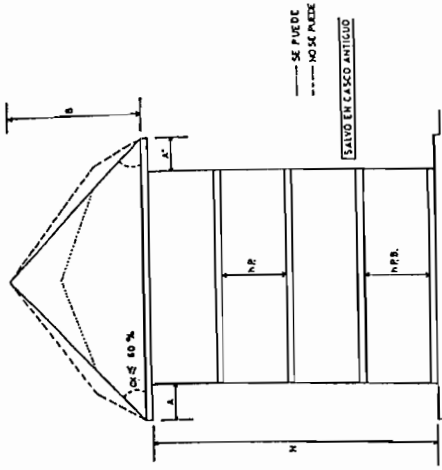
Debido al importante impacto visual que pueden ocasionar los volúmenes resultantes de la ubicación de los elementos técnicos de las instalaciones, por encima de los faldones de la cubierta, la maquinaria de ascensores deberá quedar por debajo de la misma en el interior del edificio.

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 planeamiento vigente.

10. Los materiales de cubierta, serán los tradicionales, con las excepciones que se reflejan para la zona de Casco Antiguo. El fibrocemento en su color natural no se autorizará.



H = altura del edificio desde la cota del último forjado horizontal (del cual debe arrancar la cubierta).
B \leq 4,5 m.
A y A' \leq el valor absoluto de 1,50 m. (en el caso de vía o dominio público)
 \leq en caso de edificación abierta en espacio privado y marcada línea de ocupación podrá ser ésta + 20 cm.
 \leq 1/10 anchura calle + 20 cm.
 \leq 1/10 de la separación entre 2 edificios + 20 cm.



A. $3,20 \leq h \leq 4,00$ uso no residencial
B. $2,50 \leq h \leq 3,00$ uso viviendas
C. $2,20 \leq h \leq 2,80$ locales no viviendas

ART. 51.- Planta sótano

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

ART. 52.- Planta semisótano

Es aquella planta en que más de un 50% de la superficie edificada tiene e de suelo por debajo de la cota de rasante de la acera y el plano de techo por de dicha cota.

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

ART. 53.- Condiciones para los sótanos y semisótanos

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

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

ART. 54.- Planta baja

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

No se permiten las plantas bajas diáfanas.

ART. 55.- Entrepantia

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.

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

55.1.- Condiciones de las 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 ésta.
2. Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales comerciales 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 2,20 m.
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 comercial, 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 comercial en planta baja, no pudiendo tener un uso diferente.

ART. 56.- Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

La altura libre de las plantas piso no puede ser inferior a 2,50 metros.

ART. 57.- Edificación bajo cubierta

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

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

La altura máxima del espacio bajo cubierta viene limitada por la altura máxima de cumbre (máxima 4,5 m).

ART. 58.- 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 de 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 espacios libres.

58.1.- 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 de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

- Las terrazas encajadas computarán al 100%.
- Los semisótanos cuando no están 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.
- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando están destinados a trasteros.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Los porches cubiertos abiertos (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos).

ART. 59.- Superficie útil y construida

1. 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 planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

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

ART. 60.- 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 m².

ART. 61.- 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 m². Si la zona Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

ART. 62.- Fondo edificado o edificable

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un (

ficio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

ART. 63.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- . Cuerpos de la edificación cerrados y terrazas
- . Balcones y miradores
- . Cornisas y aleros

1. 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.
2. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
3. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.
4. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
5. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
6. Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

63.1.- Con carácter general

- . 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 cerrados a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera ni cuerpos salientes abiertos a una altura menor de 2,80 m.
- . Todo cuerpo saliente deberá retraerse 0,30 m del encintado de la acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será igual a su longitud y como mínimo 1,00 m.

63.2.- Cuerpos de edificación cerrados y terrazas

- . 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 50 % de la fachada, con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas de 0,80 m.

63.3.- Balcones y miradores

- . 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 para balcones y 3,00 m para miradores...

63.4.- Cornisas y aleros

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 los aleros tradicionales.

ART. 64.- Construcciones auxiliares

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

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.

Podrán adosarse a linderos, de manera pareada, siempre y cuando se presenten soluciones conjuntas de comen acuerdo entre parcelas colindantes.

ART. 65.- Patios

65.1.- Patio de manzana

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

65.2.- Patio de parcela

Es el espacio interior de una parcela resultante de restar a la misma la superficie ocupable en planta.

Deberán tener la forma y dimensiones necesarias para que en su planta se pueda introducir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un quinto de la altura cparamento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro destinados a ventilación e iluminación de dependencias.

65.3.- 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.

1. Los patios de luces pueden ser: interiores y semi-interiores:

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

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

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

b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de los casos cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c. 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.

d. 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.

3. Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 3 metros.

4. La altura de los patios de luces se medirá desde el pavimento de la planta más baja que lo necesite, hasta la parte superior del forjado de la última planta.

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

5. En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

65.4.- Dimensiones de los patios

Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sean como mínimo 1/3 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.

65.5.- Cubrimiento de patios

Se permite el cubrimiento de patios de parcela 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 cubrimiento, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

ART. 66.- Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m².

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 3,00 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 conductos de gases, humos o ventilación, independientemente por cada 100 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

4. Las calderas estancas no necesitarán chimenea de ventilación hasta la cubierta.

ART. 67.- Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estéticos 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.

ART. 68.- Aparatos de aire acondicionado

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

ART. 69.- Vestíbulos

Los edificios de uso público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

a.) Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá más de 1,30 m de ancho.

b.) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán en cada tramo siguientes mínimos:

Número de locales a que sirvan	Ancho en metros
Menos de 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40
Menos de 4, con ascensor en el distribuidor	1,70
Más de 4	1,70

c.) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública

d.) 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 pasamos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

ART. 70.- Escaleras

- El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,20 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 no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

- 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 ni más de 3.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente

expresión:

$$0,64 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en m y "t" la altura de la tabica en m.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m.}$$

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

ART. 71.- 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.

ART. 72.- 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.

ART. 73.- Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medidas desde el piso, no inferior a un metro. La luz máxima entre barrotes será de 12 cm.

ART. 74.- Cerramientos de parcela

En las zonas de manzana cerrada y/o entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de altura mínima de 2 m con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

ART. 75.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con

cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con una altura mínima de 2 m, medida desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm las alturas anteriores.

Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

ART. 76.- 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.

ART. 77.- Marquesinas y toldos

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 m y se retrasarán un mínimo de 0,30 m del encintado de la acera.

ART. 78.- 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.

ART. 79.- Locales destinados a actividades con atención al público

79.1.- Establecimientos no sujetos al Reglamento de actividades calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas

79.1.1.- Condiciones de diseño

a) La zona destinada al público deberá tener una superficie mínima de 6 m² 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, cajas de escalera o portales, si no es a través de vestíbulo de independencia con puerta de salida resistente al fuego como mínimo 90 minutos.

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

d) Las condiciones de ventilación e iluminación cumplirán las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

79.1.2.- 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

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 7b
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar intensiva aislada o pareada

USOS	<p>Característicos: Residencial, vivienda unifamiliar.</p> <p>Complementarios: Garaje.</p> <p>Compatibles: Oficinas. Clase A. Hostelero: Clase B. Dotacional, todas las clases.</p> <p>Condicionados: Ninguno.</p> <p>Prohibidos: El resto de los no mencionados.</p>
PARCELACION	<p>Parcela mínima: 500 m²</p> <p>Frente mínimo: 12 m</p> <p>Fondo mínimo: 20 m</p> <p>Retranqueos: Fachada: 5 m Linderos: 3 m</p>
VOLUMEN	<p>Edificabilidad: 0,5 m²/m²</p> <p>Ocupación: 50%</p> <p>Altura máxima: 7 m (2 plantas)</p> <p>Sótano: 1 planta</p> <p>Bajo cubierta: Permitido</p>

CONDICIONES DE PARCELACION	<p>Se considerará parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan General.</p> <p>Los parámetros de parcelación establecidos en la ficha serán de aplicación únicamente para nuevas segregaciones.</p>
-----------------------------------	--

CONDICIONES ESTETICAS	<p>La cubierta de la edificación será obligatoriamente a dos o más aguas.</p>
------------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES

Se admitirá adosar la construcción a medianeras en el caso de viviendas pareadas, mediante la agrupación de dos parcelas que tendrán la consideración de una sola parcela urbanística. La superficie mínima de esta nueva parcela será de 800 m².

En el polígono Ladera Sur serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial aprobado definitivamente.