



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE JACA

4226

ANUNCIO

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 20 de Septiembre de 2017, aprobó el Texto Refundido de la Modificación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Jaca, relativa a la normativa urbanística del núcleo de Villanovilla, de este Término Municipal, redactada de oficio por este Ayuntamiento.

Se procede seguidamente a la publicación del texto íntegro de las Ordenanzas, de conformidad con la Disposición Adicional 5ª del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

MODIFICACIÓN Nº 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA (HUESCA)

NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL NÚCLEO RURAL DE VILLANOVILLA DOCUMENTO II. ORDENANZAS

Índice general Documento II. ORDENANZAS

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Art. 1.- NATURALEZA Y FUNDAMENTOS
- Art. 2.- CONTENIDO
- Art. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA
- Art. 4.- COMPLEMENTARIEDAD
- Art. 5.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS
- Art. 6.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- Art. 7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- Art. 8.- SUELO URBANO Y CONDICIÓN DE SOLAR
- Art. 9.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
- Art. 10.- APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO
- Art. 11.- APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS
- Art. 12.- CESIONES
- Art. 13.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

TITULO II.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO II.1- DEFINICIONES

- Art. 14.- PARCELA
- Art. 15.- SUPERFICIE NETA DE PARCELA
- Art. 16.- ALINEACIONES
- Art. 17.- RASANTES
- Art. 18.- DEFINICIÓN DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.
- Art. 19.- DEFINICIÓN DE ALTURAS
- Art. 20.- EDIFICABILIDAD
- Art. 21.- SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUIDA
- Art. 22.- ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS
- Art. 23.- FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE



- Art. 24.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
Art. 25.- VUELOS
Art. 26.- TIPOS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO II.2.- ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS

- Art. 27.- CONDICIONES GENERALES
Art. 28.- PROGRAMA MÍNIMO. SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA
Art. 29.- VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA
Art. 30.- PATIOS
Art. 31.- DIMENSIONES MÍNIMAS HABITABLES
Art. 32.- DIMENSIONES DE ACESOS. PORTALES Y ESCALERAS
Art. 33.- ESCALERAS DE TRAZADO CURVO
Art. 34.- REVESTIMIENTOS
Art. 35.- SANITARIOS
Art. 36.- OBRAS DE REHABILITACIÓN
Art. 37.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS EN LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES

TÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO III.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (C)

- Art. 38.- TIPO DE ORDENACIÓN
Art. 39.- CONDICIONES DE USO
Art. 40.- CONDICIONES DE VOLUMEN

CAPÍTULO III.2. ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)

- Art. 41.- LIMITACIONES DE USO
Art. 42.- LIMITACIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y VOLUMEN

CAPÍTULO III.3. ZONA DE SERVICIOS (S)

- Art. 43.- LIMITACIONES DE USO
Art. 44.- LIMITACIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y VOLUMEN

CAPÍTULO III.4. ZONA VERDE PÚBLICA Y ESPACIOS LIBRES (ZV)

- Art. 45.- CONDICIONES DE USO
Art. 46.- VEGETACIÓN
Art. 47.- LIMITACIONES A LA PAVIMENTACIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO III.5. VIARIO Y ESPACIOS PEATONALES (Vi)

- Art. 48.- CONDICIONES DE USO
Art. 49.- CALLES Y ACERAS
Art. 50.- REDES Y SERVICIOS ENTERRADOS
Art. 51.- RED DE SANEAMIENTO
Art. 52.- ALUMBRADO PÚBLICO

CAPÍTULO III.6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 53.- INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO
Art. 54.- TAMAÑO Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES
Art. 55.- FACHADAS
Art. 56.- HUECOS
Art. 57.- PERSIANAS
Art. 58.- CARPINTERÍA EXTERIOR
Art. 59.- VUELOS ABIERTOS
Art. 60.- VUELOS CERRADOS
Art. 61.- BARANDILLAS DE BALCONES
Art. 62.- BAJANTES DE PLUVIALES
Art. 63.- PINTURAS
Art. 64.- CERRAMIENTOS DE PARCELA. TAPIAS
Art. 65.- CUBIERTAS



- Art. 66.- ALEROS Y CORNISAS
- Art. 67.- FALDONES
- Art. 68.- LINEAS DE QUIEBRO
- Art. 69.- CUMBRERAS
- Art. 70.- LUCANAS
- Art. 71.- CHIMENEAS

CAPÍTULO III.7. OTRAS CONDICIONES

- Art. 72.- CONDICIONES DE APLICACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA
- Art. 73.- PLACAS SOLARES TÉRMICAS
- Art. 74.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y CABLEADOS AÉREOS Y SOBRE FACHADAS
- Art. 75.- RÓTULOS PUBLICITARIOS, MUESTRAS Y BANDERINES
- Art. 76.- TOLDOS
- Art. 77.- APARATOS DE CLIMATIZACIÓN

TÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 78.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE ENTORNO

TÍTULO V.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITCTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

- Art. 79.- CATÁLOGO URBANÍSTICO DE LA EDIFICACIÓN
- Art. 80.- NIVELES DE PROTECCIÓN
- Art. 81.- PROTECCIÓN INTEGRAL
- Art. 82.- PROTECCIÓN AMBIENTAL GRADO 1
- Art. 83.- PROTECCIÓN AMBIENTAL GRADO 2
- Art. 84.- PROTECCIÓN DE ELEMENTO
- Art. 85.- DEBER DE CONSERVACIÓN

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.- Naturaleza y fundamentos.

Las Normas Complementarias del núcleo rural de Villanovilla son el instrumento de ordenación que desarrollan las disposiciones emanadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca (Huesca), y definen las prescripciones que deberán cumplimentarse en las obras de edificación y urbanización en sus ámbitos.

El presente documento constituye unas Normas Complementarias en desarrollo del plan general de ordenación urbana de Jaca.

Hasta el momento las Ordenanzas Urbanísticas vigentes en el núcleo de Villanovilla (Jaca) estaban comprendidas en el documento de Normas Complementarias del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para el núcleo rural de Villanovilla, redactadas en noviembre de 1999 por los servicios técnicos municipales.

Esta modificación del P.G.O.U. de Jaca, denominada "Normas Complementarias del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para el núcleo rural de Villanovilla" sustituye a la Normativa hasta ahora vigente.

En todo lo no contemplado en el presente documento será de aplicación la general del P.G.O.U. de Jaca.



Art. 2.- Contenido.

Todos los documentos de las presentes Normas Complementarias integran una unidad interrelacionada en sus determinaciones, con los siguientes contenidos:

Documento I. MEMORIA

Señala los objetivos generales de la ordenación, exponiendo y justificando los criterios que han conducido a las distintas determinaciones, siendo el instrumento básico para la interpretación de las presente Normas Complementarias en su conjunto, sirviendo para resolver supletoriamente las divergencias y dudas de interpretación entre otros documentos o determinaciones.

Documento II. NORMAS URBANÍSTICAS

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística de las normas Complementarias, prevaleciendo sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución, régimen jurídico y de aprovechamiento público y privado.

Documento III. CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

Se catalogan los bienes inmuebles edificados y elementos significativos, estableciendo los niveles de protección y los grados de intervención posibles. Consta de dos Anexos: el Anexo III.1 es el listado de los edificios y elementos catalogados, y el Anexo III.2 corresponde a las Fichas de la Edificación que contienen la información de la edificación actual, de la documentación histórica relevante, y las determinaciones normativas para la intervención arquitectónica.

Documento IV. PLANOS

Los planos expresan gráficamente los contenidos vinculantes de las Normas Complementarias: delimitación del suelo urbano, zonificación, alineaciones, líneas máximas de la volumetría permitida, retranqueos, número máximo de alturas permitido, delimitación de las Unidades de Ejecución, etc. Los que reflejan la delimitación del ámbito clasificado y su división en zonas prevalecen en sus materias específicas sobre los demás planos y su carácter vinculante ha de entenderse en cada uno condicionado a la mayor precisión o su materialización sobre la realidad del terreno; los que reflejan aspectos referentes a las infraestructuras, su grado de vinculación estará condicionado por la necesidad de una mayor precisión en los correspondientes proyectos de urbanización. Los planos que componen la documentación gráfica de las presentes Normas Complementarias son los siguientes:

Planos de Información

- I.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL 1/250.000 Y 1/10.000
- I.2. TOPOGRÁFICO . 1/500
- I.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE . 1/750
- I.3.2. NORMAS COMPLEMENTARIAS 1999 . 1/750
- I.4. ELECTRICIDAD / ALUMBRADO . 1/500
- I.5. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA. 1/500
- I.6. RED DE SANEAMIENTO. 1/500
- I.7. ESTRUCTURA CATASTRAL 1/500
- I.8. EDIFICACIÓN. ALTURAS / CUBIERTAS. 1/500

Planos de Ordenación

- O.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 1/2.000
- O.2. CALIFICACION / ZONIFICACIÓN . 1/500
- O.3. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN . 1/500
- O.4. CATÁLOGO . 1/500
- O.5. GESTIÓN DEL SUELO. UNIDADES DE EJECUCIÓN. 1/500
- O.6. SANEAMIENTO. 1/500



Art. 3.- Ámbito de aplicación y vigencia.

Las presentes Normas Complementarias serán de aplicación en todo su ámbito, cuya delimitación comprende tanto el ámbito de suelo urbano, como las zonas de suelo no urbanizable de protección del entorno de núcleo, grafiadas en el plano O.1.

Las presentes Normas Complementarias entrarán en vigor a partir de la publicación oficial de su aprobación definitiva y regirá indefinidamente, sin perjuicio de que pueda sufrir modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia con arreglo a las leyes.

Cualquier modificación de las determinaciones de las mismas requerirá nueva tramitación conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Art. 4.- Complementariedad.

Para todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las normas urbanísticas y ordenanzas generales que figuran en el plan general de ordenación urbana de Jaca.

Para lo no previsto por ambas normativas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico autonómico de Aragón y general del Estado.

Art. 5.- Interpretación de las Normas.

La interpretación de las presentes Normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jaca en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Código civil.

Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos expresados anteriormente, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres y equipamientos urbanos, a la menor transformación de usos tradicionales existentes en el entorno, a la conservación del patrimonio edificado y al interés más general de la colectividad.

Art. 6.- Instrumentos de actuación urbanística.

Para el desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Proyectos de urbanización
- Proyectos de reparcelación
- Proyectos de parcelación.
- Estudios de detalle
- Proyectos de edificación, de actividad y de instalaciones

Proyectos de urbanización

Se redactará un proyecto de urbanización para la totalidad del suelo urbano del núcleo de Villanovilla, que tendrán como criterio para su elaboración las determinaciones prescritas en los capítulos III.4 y III.5 de las presentes Ordenanzas.

Proyectos de reparcelación

Los proyectos de reparcelación que deban redactarse en cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas tendrán como objetivo principal realizar un ajuste pormenorizado de las compensaciones a favor de los propietarios que llevan a cabo algún tipo de cesión.

Proyectos de parcelación.

Podrán dividir las parcelas recogidas en el plan en otras parcelas más pequeñas con las



limitaciones que Se establecen para algunas parcelas en Anexo de Fichas de la edificación del Catálogo. En el caso de segregaciones se determinará en el proyecto de parcelación la superficie de parcela, edificabilidad y número máximo de viviendas que corresponda a cada una de las parcelas resultantes.

Estudios de detalle

Se estará a lo dispuesto para esta figura en el plan general de ordenación urbana de Jaca.

Sin perjuicio de la delimitación de otros ámbitos adicionales, el Plano O.5. se establece un ámbito de Estudio de Detalle cuya presentación y aprobación previa será condición necesaria para llevar a cabo las edificaciones residenciales permitidas, y que tendrá por objeto ordenar la edificación permitida a los efectos de poder valorar el impacto visual que los nuevos volúmenes edificados pueden generar en la fachada Oeste de Villanovilla.

Proyectos de edificación, de actividad y de instalaciones

Se ajustarán a la normativa vigente, a las normas del plan general de Jaca y a las normas específicas detalladas en las presentes normas urbanísticas.

Art. 7.- Clasificación del suelo.

Los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación de las Normas de Villanovilla están clasificados en el Plan General de Jaca como Suelo Urbano. Las presentes Normas recogen zonas de Suelo Urbano Consolidado y Zonas de Suelo Urbano No Consolidado, con varias Unidades de Ejecución en aquellos espacios en los que resulta necesario acometer un proceso de reestructuración de la propiedad, por necesidades de cesión de terrenos y/o edificios para espacios o equipamientos públicos.

Las presentes Normas delimitan un entorno de protección paisajística en el que, además de las normas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca (Huesca) en el Suelo No Urbanizable genérico, regirán adicionalmente las condiciones específicas de protección establecidas en el presente documento.

La delimitación de las distintas categorías de suelo se detalla, tanto para el ámbito de Suelo Urbano como para el ámbito del suelo no urbanizable de protección de entorno del núcleo, en el plano O.1.

Art. 8.- Suelo urbano y condición de solar.

Todos los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación de las Normas dentro de la clasificación de Suelo Urbano previamente a su edificación deberán tener la condición de solar, una vez ejecutados los correspondientes proyectos de urbanización, y cumplirán las condiciones del artículo 14 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón.

En los terrenos no comprendidos en las respectivas Unidades de Ejecución delimitadas los propietarios tendrán la obligación de proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación.

En los terrenos comprendidos en las respectivas Unidades de Ejecución delimitadas los propietarios tendrán la obligación de proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación, en la forma en que se determina en estas normas.

Art. 9.- Zonificación del suelo urbano.

1.- Se establecen las siguientes zonas, en relación con el volumen y uso de edificación que se permiten en cada una de ellas.

- Zona Residencial Casco Antiguo (R)



- Zona de Equipamiento (E)
- Zona de Servicios Urbanos (S)
- Zona Verde y Espacios Libres (ZV/EL)
- Zona de viario y espacios peatonales (Vi)

2.- En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los respectivos Capítulos y Artículos del Título III.

Art. 10.- Aprovechamiento en suelo urbano.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por este Plan de acuerdo con la Ley.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie de uso y tipología característicos, que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

El aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el Planeamiento a los terrenos incluidos en la misma.

Art. 11.- Aprovechamientos subjetivos.

En Suelo Urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido por el Plan.

En Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el indicado en las Fichas de las Unidades de Ejecución, que figuran en el punto 5.7. del Documento I. Memoria.

Art. 12.- Cesiones.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en los terrenos denominados en los gráficos como: Superficie de cesión obligatoria y urbanización a cargo de la unidad de ejecución y Superficie de cesión obligatoria y urbanización a cargo del Ayuntamiento.

En los casos en que así se establezca, se cederán asimismo los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, y los suelos afectados por alineaciones en Suelo Urbano Consolidado en proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela.

Cuando en la ejecución del planeamiento, la superficie de los ámbitos de desarrollo no coincida con la que figura en las fichas, la superficie de cesiones de viales y zonas verdes se calculará aplicando el porcentaje de cesión a la superficie real de la unidad.

Art. 13.- Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado se grafían en el Plano de Gestión del Suelo O.5., a escala 1/500.

Los objetivos para la delimitación de cada Unidad de Ejecución, los datos básicos de superficies, las cesiones a realizar por los propietarios particulares de terrenos y edificaciones, y las compensaciones a obtener, así como las determinaciones que regulan el



desarrollo de cada una de estos ámbitos, y los sistemas de actuación establecidos, figuran en el punto 5.7. del Documento I. Memoria.

TITULO II.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO II.1.- DEFINICIONES

Art. 14.- Parcela.

Se define como parcela a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo. Se entenderán como condiciones de parcela aquellas que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Se define como lindero la línea que delimita las parcelas y terrenos, separando unas de otros.

Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

Art. 15.- Superficie Neta de Parcela.

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

Art. 16.- Alineaciones.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas en este documento que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

Art. 17.- Rasantes.

Son rasantes naturales o rasantes del terreno las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de la parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior.

Son rasantes oficiales las cotas establecidas por este documento con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales, salvo disposiciones en contra, se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son rasantes de vial las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a la altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario. En todo caso, las rasantes del vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

El plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos.



Art. 18.- Definición de plantas de la edificación.

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe a más de 1,20 m. Por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido. Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación.

Se denominará planta sótano a aquel nivel de la edificación situado debajo de la planta baja. La superficie superior del forjado del techo del sótano no estará situada en ningún punto a más de 1,20 m. Sobre el plano de rasante inferior del edificio.

Se denominarán plantas alzadas o plantas de piso aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se consideran como tales.

La denominación común de planta de aprovechamiento bajo-cubierta, situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable en cuanto deje espacios libres superiores a 1,50 m.

Art. 19.- Definición de alturas.

La altura máxima visible del edificio es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio (antes definido).

La altura en número de plantas es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja, las plantas alzadas y las plantas sitas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,80 m.).

La altura de fachada se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada y la rasante en dicho punto. Se entiende como línea ficticia de cornisa:

En fachadas a las que entregue faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte superior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.

En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

Art. 20.- Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta, computando superficies construidas. No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches. Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad. Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable al 100%.

Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, excluidos los suelos viales y demás cesiones



obligatorias que se deriven del planeamiento.

Art. 21.- Superficie útil y construida.

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

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

Art. 22.- Altura libre de las plantas.

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara lata del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior o techo.

Para plantas habitables, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento bajo-cubierta se contemplan en las presentes normas, y con las debidas a elementos estructurales, que limitarán a un 20% de la superficie útil total y a 2,20 m. de altura mínima. En cocinas, baños y pasillos se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

Excepciones a la altura libre de plantas: los párrafos precedentes no serán de aplicación a la rehabilitación, no integral de edificios.

Art. 23.- Fondo edificado o edificable y profundidad edificable.

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

Profundidad edificable es la distancia normal a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

Art. 24.- Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tantos por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

Ocupación máxima de parcela es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación o, en su caso, por la planta sótano. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación, incluidos los vuelos, terrazas y porches.

Art. 25.- Vuelos.

Vuelos, son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio de las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.



Vuelos sobre vía pública son los elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- Cuerpo volado: plataforma que tiene al menos dos de sus lados como obra de fábrica.
- Balcón: plataforma con barandilla, generalmente a nivel de pavimento de los pisos.
- Galería: corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared a un solo lado.
- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- Marquesina: cubierto, generalmente realizado con materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero: borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.
- Alero corrido: alero en prolongación de la vertiente de cubierta, sin solución de continuidad.

Salvo en caso de rehabilitación o propuestas de planeamiento que concreten otra solución, los vuelos no se situarán a menos de 2,80 m. En calles de tráfico ligero y ocasional para paso de personas y vehículos ligeros cuyo gálibo sea menor de 2,20 m. Y de 3,80 m. En calles de tráfico, de paso regular de personas y vehículos corrientes de todo tipo y que tengan un gálibo mayor de 3,30 m.

Art. 26.- Tipos de ordenación.

La edificación que se realice en Suelo Urbano atenderá a los siguientes tipos:

Ordenación por alineación a vial. La edificación se sitúa obligatoriamente en la alineación fijada. Se aplicará en la zona de Casco Antiguo (C).

Ordenación en las áreas de movimiento. Se grafían en el Plano O.3. Ordenación de la Edificación, las alineaciones obligatorias, y las Áreas de Movimiento permitidas para las nuevas construcciones.

CAPÍTULO II.2.- ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Art. 27.- Condiciones generales.

En todas las edificaciones a realizar, en los casos de rehabilitación integral de edificios, salvo en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional, se aplicarán las condiciones exigidas para las viviendas de protección oficial y las contenidas en los artículos siguientes.

Art. 28.- Programa mínimo. Superficie mínima de vivienda.

El programa mínimo de vivienda será el compuesto por:

- Dormitorio de dos camas.
- Cuarto de estar.
- Cocina.
- Un baño con lavabo, inodoro y bañera de dimensión mínima 1,40 m. o ducha.

La superficie total útil de la vivienda no podrá ser inferior a 65 m², a excepción de las rehabilitaciones donde la superficie mínima será la establecida según las condiciones mínimas de habitabilidad. 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.

Las viviendas tendrán la condición de exterior. Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en ella existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m² que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a la calle, espacio



público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro, en una longitud de 3 m. de anchura; las calles y espacios públicos no exigirán esa condición del círculo inscribible. El hueco será al menos 1/10 de la superficie de la estancia.

Las calles y espacios públicos no exigirán esa condición de círculo inscribible.

Art. 29.- Ventilación de la vivienda.

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a 1/8 de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de los huecos de la habitación que den a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de ¼ de la superficie de la habitación. A estos efectos, se considerará como ventilación exterior la que se abra a un patio de dimensiones suficientes de acuerdo con el apartado siguiente:

En aseos, retretes, baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2x2 m., admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm. Sobre la cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 30.- Patios.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m². Con dimensión mínima igual o superior a 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en éstos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que la circundan.

- En edificios de vivienda, residencia colectiva y uso hostelero, las dimensiones mínimas de patios se fijan en 5x5 m.
- En los patios, la altura no será mayor que la obligada en el exterior medida sobre el perfil del terreno y no sobre el suelo del patio (en caso de que éste sea más alto).

Art. 31.- Dimensiones mínimas habitables.

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

	Superficie	Volumen	Lado mín.
- Dormitorio 2 camas	10 m ²	25 m ³	2,5 m.
- Dormitorio 1 cama	6 m ²	15 m ³	2,0 m.
- Sala-estar	18 m ²	35 m ³	3,0 m.
- Cocina	5 m ²	15 m ³	1,6 m.
- Aseo	3 m ²	6 m ³	1,4 m.
- Sala-cocina	21 m ²	45 m ³	3,0 m.

La anchura mínima de los pasillos será de 1 m. En los vestíbulos la anchura mínima será de 1,2 m.

En edificios abuhardillados, la medición de las distancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1,50 m. sobre la rasante del piso.

**Art. 32.- Dimensiones de accesos. Portales y escaleras.**

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m², y una dimensión mínima de 2 m.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1 m. salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

- Altura máxima de tabica de 18,50 cm.
- Dimensiones de huella y contrahuella deberán adaptarse a lo señalado por el Código Técnico de la Edificación.
- El número máximo de peldaños de un tramo será de 16.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

Art. 33.- Escaleras de trazado curvo.

Se prohíben en el interior de la vivienda las escaleras de caracol o las denominadas “en pañuelo” que no presenten en el centro de la misma una dimensión de 28,5 cm. en una distribución y diseño racional del peldañado y mesetas.

Art. 34.- Revestimientos.

Los cuartos de aseo deberán estar revestidos de azulejos u otras materias impermeables hasta 2,00 m. de altura en paredes y suelos.

Art. 35.- Sanitarios.

En el cuarto de aseo se incluirán al menos: inodoro, lavabo, bañera o ducha, excepcionalmente.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero.

Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico: serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

Art. 36.- Obras de rehabilitación.

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento del mismo.

Art. 37.- Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales e industriales.

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² salvo con autorización municipal expresa.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m².

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la Normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.



TITULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO III.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (C)

Art. 38.- Tipo de ordenación.

La ocupación del solar dentro del núcleo, dependiendo de la ubicación del solar en el conjunto del casco podrá ser:

1. Si el solar se encuentra colindante o en zona donde la edificación viene definida entre medianeras, la nueva edificación seguirá esta característica, alineándose su fachada a la vía pública y una profundidad edificable, con carácter general, de 10 m. a partir de las alineaciones marcadas. La utilización del espacio libre interior del solar se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo un 50% del espacio libre interior del solar; esta ocupación se podrá aumentar hasta el 70% por exigencias de las instalaciones agropecuarias.

2. Si el solar se encuentra colindante o en zona donde la edificación viene definida mediante edificios aislados con separación máxima entre ellos de 1'5 m., se seguirá esta misma tipología de edificación, alineándose la fachada a la vía pública. La profundidad edificable y la ocupación del solar seguirá lo establecido en el punto anterior dedicado a los edificios entre medianeras.

3. Las edificaciones aisladas dentro del casco urbano, en caso de demolición, deberán someterse a la normativa aplicable a ese casco urbano.

Art. 39.- Condiciones de uso.

Los usos permitidos en el área de Residencial Casco Antiguo (C) son los siguientes:

- Residencial (de acuerdo con el programa y dimensión de vivienda mínimos establecidos). El número de viviendas no podrá exceder de una por cada 100 m2 de parcela. Se fija como criterio interpretativo de las fracciones de parcela generables de nuevas unidades de vivienda, siempre a partir de 100 m2, los 50 m2 y superiores.
- Hotelero y Hostelero
- Aparcamiento. La dotación de una plaza por vivienda será obligatoria cuando la configuración del edificio y de la parcela lo permitan en el caso de vivienda unifamiliar, y obligatorio en todos los casos de uso residencial plurifamiliar (pareada, en hilera, en bloque), bien en el mismo inmueble, bien vinculándola registralmente a otro inmueble del mismo núcleo rural.
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- Socio-cultural
- Agrícola y Ganadero (sólo actividades excluidas de licencia ambiental de actividad clasificada según el epígrafe c) del Anexo VII de la Ley 7/2006).
- Almacenaje, pequeña industria y talleres domésticos (sólo actividades excluidas de licencia ambiental de actividad clasificada según los epígrafes a) y b) del Anexo VII de la Ley 7/2006).

Art. 40.- Condiciones de volumen.

a) Profundidad edificable
Ha quedado definida en el art. 1.10.

b) Longitud de fachada
La longitud máxima de fachada se fija en 15 m. En los casos en que la fachada a construir



tenga mayor dimensión, se deberá plantear una diferenciación que permita, visualmente, compartimentar la fachada. Esta diferenciación se realizará mediante el cambio de altura de 1m. máximo entre las fachadas ficticias, así como establecer una interrupción en el aparejo de modo vertical coincidiendo con el cambio de altura de fachada.

Del mismo modo, los edificios serán fragmentados, o al menos con retranqueos mínimos de 2 metros de profundidad, para configurar unos volúmenes quebrados e integrados en la escena urbana de Villanovilla.

c) Fachada mínima

Se establece una fachada mínima de 5,5 m. Cuando la parcela tenga una fachada inferior a la mínima y conste inscrita en el Registro de Propiedad como tal con anterioridad a la aprobación inicial del P.G.O.U. de Jaca de 1984, se considerará edificable.

d) Retranqueos

No se admiten los retranqueos en las fachadas del Casco Urbano, debiendo de alinearse con la línea de la vía pública.

e) Edificabilidad

La edificabilidad viene definida por las Áreas de Movimiento de la edificación, y los volúmenes edificables sugeridos en el Plano O.3. Ordenación de la Edificación, y por la aplicación de las alturas permitidas en este artículo.

Del mismo modo se establece una densidad de 1 vivienda por cada 100 m² de superficie neta de parcela. El porcentaje que se derive de esta proporción y que no sea un número exacto se reducirá a la baja.

Se aceptarán parcelas edificables con menos de 100 m² en aquellos casos en los que figure la inscripción de estas parcelas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Complementarias.

f) Altura reguladora

Es la alcanzada por la línea de quiebro definida anteriormente, medida en el punto medio del tramo de fachada que corresponda, según la pendiente del vial, a escalonamientos tales que el forjado-suelo de planta baja, se encuentre simultáneamente como máximo a + 1,20 m. en rasantes inclinadas, o a + 0,15 m. en rasantes horizontales. La altura reguladora se fija en 6,5 m.

g) Altura en número de plantas

El número máximo de plantas se fija en dos: planta baja y una planta alzada. Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta siempre que no se supere la edificabilidad (PB+1PA+AC).

En casos de rehabilitación de edificaciones existentes con un número de plantas superior se permitirá mantener el volumen edificado existente.

h) Altura visible

Se fija una altura visible máxima del edificio desde el plano de rasante inferior de 10,5 m., excepto en aquellos supuestos de rehabilitación de edificación existente con una altura superior, en los que se permitirá mantener la altura del volumen existente.

i) Condiciones estéticas

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas establecidas en el Capítulo III.6.

j) Espacio libre privado (P)

Los terrenos señalados con la nomenclatura P se entenderán como Espacios Libres de uso privado. Se señalan en los Planos de ordenación con la intención de garantizar unas áreas libres de edificación cuya conservación como espacio libre de edificación se justifica desde



la composición general del núcleo, como un sistema de espacios llenos y vacíos. En estas zonas, se respetarán las siguientes limitaciones de parcela, posición y volumen:

- Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m² sobre superficie bruta
- Altura máxima: 3 m.
- Número de plantas máximo: Una (P.B.).
- Ocupación máxima: Las zonas ocupadas por pavimentación o construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 30 % del total de la parcela.
- Condiciones estéticas: Serán de aplicación las Condiciones Estéticas para Suelo Urbano (Capítulo III.6).

CAPÍTULO III.2. ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)

Art. 41.- Limitaciones de uso.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación, tanto los ya existentes como aquellos que hayan de obtenerse por la Administración, de carácter público o privado.

Uso característico

Uso de Equipamientos generales y Dotaciones públicas. Se permiten en esta zonificación los usos docentes, religiosos, culturales, deportivos, administrativos, de guardería, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y los servicios comunes de interés público, sin explicitar un uso principal concreto, a fin de que se pueda desarrollar cualquiera de ellos.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento, que se indican en los Planos de Zonificación de la documentación gráfica de estas Normas:

- Administrativo-cívico-cultural-religioso
- Docente
- Asistencial socio-sanitario
- Deportivo
- Mixto o polivalente

Usos compatibles

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores. Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de 90 m² útiles.

Obtención de terrenos afectos a equipamientos públicos

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una Unidad de Ejecución se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las Unidades de Ejecución que tengan exceso de aprovechamiento, si ello fuera posible.

En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran incluidos en una Unidad de Ejecución, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

**Art. 42.- Limitaciones de parcela, posición y volumen.**

a) Parcela mínima

No se establece Parcela mínima.

b) Limitaciones de posición

En los solares calificados como de Equipamiento Urbano (E) se aplicará la ordenación correspondiente a las ordenanzas del Casco Antiguo. En los solares de Equipamiento Extensivo, la disposición será libre dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros a todos los linderos. Se ordenará todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

c) Ocupación máxima

El volumen construido estará en función del uso de la instalación, por lo que no se establece limitación para la ocupación de la parcela.

d) Fondo edificable mínimo

No se establece Fondo edificable mínimo.

e) Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 2,5 m²/m² sobre parcela neta en uso de Equipamiento (E).

f) Altura de cornisa o altura reguladora máxima

La altura de los edificios no podrá exceder de 10 metros, pudiendo justificarse soluciones singulares.

g) Número máximo de plantas

Tres plantas (P.B.+2).

h) Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones estéticas para Suelo Urbano (Capítulo III.6).

CAPÍTULO III.3. ZONA DE SERVICIOS (S)**Art. 43.- Limitaciones de uso.**

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las construcciones o infraestructuras que requieran un emplazamiento en el Suelo Urbano.

Uso característico

Servicios de Infraestructuras: Centros Transformadores de energía eléctrica, Depósitos reguladores de agua potable, etc.

Usos compatibles

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores. No se permiten los usos residenciales.

Obtención de terrenos afectos a equipamientos públicos

Los suelos destinados a usos de Servicios y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una Unidad de Ejecución se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las Unidades de Ejecución que tengan exceso de aprovechamiento, si ello fuera posible.

En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.



Si los suelos destinados a Servicios se encuentran incluidos en una Unidad de Ejecución, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

Art. 44.- Limitaciones de parcela, posición y volumen.

a) Parcela mínima

No se establece Parcela mínima.

b) Limitaciones de posición

En los solares calificados como de Servicios (S) se aplicará la ordenación correspondiente a las ordenanzas del Casco Antiguo.

c) Ocupación máxima

El volumen construido estará en función del uso de la instalación, por lo que no se establece limitación para la ocupación de la parcela.

d) Fondo edificable mínimo

No se establece Fondo edificable mínimo.

e) Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 1 m²/m² sobre parcela neta en uso de Servicios (S).

f) Altura de cornisa o altura reguladora máxima

La altura de los edificios no podrá exceder de 8 metros, pudiendo justificarse soluciones singulares.

g) Número máximo de plantas

Una planta (1).

h) Condiciones estéticas

No se establecen condiciones estéticas particulares para esta zona, si bien, en aquellos elementos que puedan asimilarse a elementos de las construcciones en zona residencial de Casco Antiguo, se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas para Suelo Urbano (Capítulo III.6).

CAPÍTULO III.4. ZONA VERDE PÚBLICA Y ESPACIOS LIBRES (ZV)

Art. 45.- Condiciones de uso.

1.- Son terrenos destinados a albergar espacios ajardinados y espacios libres para disfrute de la población. Se admitirán únicamente instalaciones propias de parques y jardines, tales como espacios recreativos infantiles, espacios deportivos si no exigen construcciones elevadas.

2.- Podrán autorizarse espacios destinados a aparcamiento de vehículos si así figura en la ordenación descrita en la Memoria Justificativa de las Normas o en Fichas de ordenación de las Unidades de Ejecución.

Art. 46.- Vegetación.

1.- El cuidado y preservación de la vegetación de las zonas verdes de nueva creación será objetivo prioritario. También se mantendrá y cuidará la vegetación de los espacios privados visibles desde la vía pública.



2.- Los proyectos que planteen cualquier actuación que provoque alguna incidencia sobre la vegetación deberán contemplar dicha circunstancia. Si fuese preciso realizar alguna tala, en lugar público o privado, no se permitirá efectuarla si no fuese totalmente necesaria, y si se autoriza, la operación contará con dirección facultativa.

3.- Por lo que se refiere a los propios árboles, no se verán perjudicados por elementos superpuestos a fachadas (como, por ejemplo, banderines, toldos, etc.), y no se permitirá la colocación sobre ellos de carteles u otros elementos mediante ningún método (clavos, abrazaderas, etc.).

Art. 47.- Limitaciones a la pavimentación y edificación.

1.- La superficie destinada a pavimentación no superará en ningún caso el 50% de estas superficies.

2.- No se permitirá la edificación.

CAPÍTULO III.5. VIARIO Y ESPACIOS PEATONALES (Vi)

Art. 48.- Condiciones de uso.

1.- Son terrenos destinados a albergar los espacios de circulación en el núcleo, tanto la circulación rodada como la peatonal. Albergarán asimismo los espacios destinados a aparcamiento de vehículos.

2.- Todos los espacios identificados en los planos del plan especial, con la abreviatura Vi serán espacios de titularidad pública.

Art. 49.- Calles y aceras.

Se realizarán con los siguientes materiales de terminación:

- Empedrados con losas de la zona.
- Adoquinado con piedra o con adoquines de hormigón prefabricado de sección rectangular.
- Hormigón.

Las aceras serán de piedra e irán enmarcadas con bordillo de piedra y donde no quepan las aceras se colocará el bordillo con una altura de unos 7 cm. y, al menos, 15 cm. de longitud, sirviendo de defensa de las aguas.

Las calles se harán con ligera pendiente hacia el centro donde se hará una rígora (de piedra según el tipo de calle planteada) hacia donde se vayan dirigiendo las aguas y recogidas por sumideros sifónicos con rejillas de fundición.

Como regla general se deberá observar respeto por el arbolado existente.

Art. 50. Redes y servicios enterrados.

Todas las redes de infraestructuras y servicios (agua potable, saneamiento, electricidad, alumbrado, telefonía, etc.) serán enterradas, bajo espacios de viario público o, en su caso, zonas verdes públicas.

Art. 51. Red de saneamiento.

1. De acuerdo el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón (5/06/2001) y modificado por Decreto 107/2009, de 9 de junio (BOA 1/07/2009) los proyectos de redes de saneamiento seguirán las recomendaciones que se describen en los puntos siguientes.



2. Dada la pequeña dimensión del núcleo de Villanovilla, se planteará únicamente una estación depuradora.

3. En la medida de lo posible, se incluirá, dentro de su zona de equipamiento, un suelo para estación depuradora, que distará, en lo posible, más de 500 m., y con una superficie mínima de 1000 m².

4. Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios:

- Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la estación depuradora.
- La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria.
- Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

5. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La ordenanza municipal de vertido.
- El Reglamento de vertidos a redes municipales aprobado por el Decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón, y las cargas urbanísticas en los suelos de las Unidades de Ejecución.
- Y, en cuanto a lo no regulado, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Huesca.

Art. 52.- Alumbrado público.

Se realizará mediante pedestales, báculos o apliques de fundición (hierro o aluminio) pintados en colores oscuros.

CAPÍTULO III.6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 53.- Integración en el entorno.

Con carácter general, las nuevas construcciones deberán respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentren.

El Ayuntamiento y los Órganos competentes para la concesión de una licencia o para su informe previo si procede (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio), deberán evaluar este aspecto, para lo que los proyectos deberán incluir los documentos necesarios para el análisis.

A la vista de dicha documentación, el Ayuntamiento o el Órgano competente para la concesión o informe previo de la licencia podrán exigir modificaciones del proyecto con el fin de adecuarlo a dicho entorno, respetando las condiciones de edificabilidad.

Se tendrán en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional de la zona.

Art. 54.- Tamaño y estética de las edificaciones.

El tamaño de la edificación con relación a las circundantes, es uno de los factores que más pueden afectar al patrimonio cultural, arquitectónico o paisajístico existente. Por ello se prohíbe expresamente la ejecución de edificaciones que por su contraste con las existentes tiendan a significarse, para evitar la confusión en la lectura del espacio urbano y para que su jerarquización se produzca en beneficio del colectivo municipal.



Se prohíben los edificios de fachada lineal mayor de 15 m., debiendo mediante decalaje de alturas, cubiertas u otros recursos, presentarse como la unión de diferentes volúmenes.

Art. 55.- Fachadas.

El tratamiento de las fachadas mantendrá el ritmo, proporción, tamaño de los huecos de la edificación circundante, y utilizará materiales acordes a los utilizados en el núcleo, con colores y texturas que no distorsionen con aquellas.

El material a emplear en las nuevas edificaciones dentro del casco urbano será de mampostería o de piedra de la zona pero colocado, y con las dimensiones de las piezas e irregularidad similares a las de las piezas de mampostería. Esta mampostería se unirá con mortero bastardo de cal y cemento semejante al antiguo de cal y sin llaguear o aparejado a hueso.

En el caso de rehabilitaciones deberá procederse a la eliminación superficial, en el caso de que exista, del "garbancillo" y del revoco de la fachada, procediéndose entonces a dejar vista la mampostería existente, siempre y cuando la calidad de la fábrica y su estado de conservación sea bueno; en caso contrario se procederá a renovar el revoco de superficie lisa.

En particular y salvo que se justifique otra solución las edificaciones se realizarán conforme a las siguientes normas:

- Los materiales de fachada tendrán tonos de colores tradicionales en el lugar, con predominio de los colores terrosos.
- En obras de reforma o rehabilitación se prohíben rejuntados que desvirtúen el material original existente, debiendo ser de mortero de cal o si es mortero de cemento tendrá la tonalidad del mortero de cal.
- Los huecos de balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical o cuadrada, en el conjunto de la edificación tradicional.
- Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos previstos en el resto de la fachada.
- Se conservará el ritmo de huecos y vanos que forman una constante comparativa predominante en el entorno.
- Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.
- Los muros deberán ser continuos, sin ningún tipo de interrupción y sin manifestarse los forjados de fachada.

Art. 56.- Huecos.

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical (salvo que queden dentro de una tribuna acristalada), siendo la relación de anchura a altura de 1 a 1,6 metros. Se prohíben igualmente los vidrios amarillos. Se permitirán huecos de proporción cuadrada únicamente en los siguientes casos:

- Ventanas de dimensiones < 65 cm.
- Huecos de lucanas.
- Ventanas rematadas en arco.

No se admitirá la sistemática agrupación de ventanas por machones inferiores a 65 cm. de anchura. Los dinteles, jambas y alféizares podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera tratada en autoclave con creosota u óxidos metálicos, con escuadría mínima de 15 x 15 cm.

Los marcos de las contraventanas de fachada irán remetidos en las jambas, admitiéndose enrasadas en fachada siempre que sean de madera tratada en autoclave, creosotadas o



tratadas con óxidos metálicos con escuadría mínima de 12 x 12 cm. Las puertas de garaje irán siempre remetidas en las jambas al menos 15 cm. y deberán ser de madera o revestidas en madera, o bien metálicas en colores oscuros.

Art. 57.- Persianas.

Se prohíbe el uso de persianas enrollables y demás cerramientos de carácter fijo y permanente que no corresponden al tipo de contraventana, en aquellas fachadas que sean visibles desde espacios públicos.

Art. 58.- Carpintería exterior.

Únicamente se permite para la carpintería exterior el uso de madera en formas simples y colores oscuros que faciliten su buen mantenimiento, y hierro o PVC también en colores oscuros.

Art. 59.- Vuelos abiertos.

Se permiten los vuelos abiertos sobre vía pública con una profundidad máxima del 10% de la anchura de la calle, con valor absoluto máximo de 0,80 m. y a una altura mínima de 3 metros.

Art. 60.- Vuelos cerrados.

No se permiten vuelos cerrados sobre la vía pública tipo tribuna o mirador en las edificaciones del Casco Urbano, ya bien se trate de nueva edificación o edificios sujetos a reforma o rehabilitación.

Art. 61.- Barandillas de balcones.

Se realizarán en madera o hierro mediante barrotes verticales y pasamanos de diseño sencillo y acorde con los modelos tradicionales de la zona. Las barandillas metálicas se pintarán preferentemente con pintura gris plomo.

Art. 62.- Bajantes de pluviales.

Las bajantes y canaleras vistas serán metálicas y de materiales nobles (cobre, zinc, fundición y aluminio esmaltado en colores oscuros). Quedan expresamente prohibidas las bajantes y canaleras vistas de PVC o material similar.

Art. 63.- Pinturas.

Se prohíbe el barnizado de la madera en su color natural debiendo previamente teñirse como medida de protección en colores oscuros. Se recomienda el uso de creosotados y betunes.

Art. 64.- Cerramientos de parcela. Tapias.

Los cercados o tapiados en espacios urbanos (jardines, corrales, etc.) presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento, realizándose mediante mampostería o el tratamiento que se haya dado a la fachada. Su altura mínima será de 0,4 m. y máxima de 1 m.

De tratarse de jardines se podrá realizar el cerramiento mediante valla de madera o hierro a base de barrotes verticales acordes con los modelos tradicionales de la zona. Las vallas metálicas se pintarán preferentemente con pintura gris plomo. Estas vallas podrán ir colocadas sobre un murete de piedra de la zona o sobre murete de hormigón abujardado,



de altura no superior a 1 m.

En defensas de tráfico y pasamanos, se recomienda el uso de perfiles metálicos macizos pintados con colores oscuros.

Art. 65.- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas, inspirándose para su diseño en la forma y volúmenes tradicionales del propio núcleo. En el caso de que fueran a más o menos aguas se deberá justificar la solución debidamente, y siempre con carácter excepcional, siendo la única solución viable para resolver de forma satisfactoria la evacuación de aguas de la cubierta.

Materiales permitidos: Los materiales a utilizar en las cubiertas serán las lajas de piedra de la zona, o bien la teja plana, de hormigón o cerámica, en colores terrosos, cuyo aspecto final sea similar al de la laja de piedra. Excepcionalmente podrá utilizarse teja curva mixta, en colores terrosos, tratando igualmente de conseguir una textura análoga a la de los tejados de losa tradicional.

Materiales prohibidos: Queda prohibido el uso de placas de fibrocemento y cualquier otro material distinto a los permitidos.

Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbre.

La inclinación de las cubiertas se limita al 50% como máximo y al 35% como mínimo. El plano de cumbre no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa de dicho punto. No podrán abrirse en cubierta huecos en más del 15% de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m² en el conjunto del faldón.

Podrán abrirse lucanas o mansardas sobresaliendo de la cubierta, pero no superarán en total el 3% de la superficie de la cubierta ni su dimensión excederá de 1,50 m².

Art. 66.- Aleros y cornisas.

Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada.

Podrán volar sobre la calle desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, con un mínimo de 40 cm. aunque la calle tenga menos de 4 m., y si el alero se encuentra a más de 3,5 m. sobre la rasante, hasta 1/6 del mismo ancho con un máximo de 0,80 m. para el caso de existir vuelos abiertos de esa dimensión y de 0,65 m. en el resto de los casos.

Se exigirá el mayor cuidado en el diseño y durabilidad de los elementos empleados por ser parte fundamental en la composición y protección del edificio.

Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble y una resistencia notable al deterioro. En caso de ser pintados se hará en tonos oscuros.

Los materiales a emplear serán: piedra, hormigón moldurado, madera maciza (escuadría mínima en canetes 12 x 15 cm.)

La tabla será de un grosor mínimo de 3 cm. y no se autorizará al barnizado natural, debiéndose tratar con un fuerte oscurecido.

**Art. 67.- Faldones.**

Los faldones de cubierta verterán las aguas a fachadas no medianeras. No se permitirán los cuerpos de edificio rematados en cobertizo, es decir, a una sola pendiente, a no ser que el cuerpo fuese adosado a un plano de fachada de un cuerpo mayor.

En los casos de edificaciones con tres medianerías tampoco se permitirá la cubierta con un solo faldón, resolviéndose el vertido sobre finca propia, mediante pequeños "callizos", resueltos de tal forma que no se produzcan filtraciones ni en la propia finca ni en las colindantes.

Art. 68.- Líneas de quiebro.

Es la línea horizontal de encuentro sobre el plano superior de cubierta y el plano de fachada. Si las líneas de quiebro de un edificio están a distinta altura, la altura respecto a la cumbrera será medida desde la media entre las líneas de quiebro.

La altura de la línea de quiebro podrá medirse en los dos niveles del terreno siempre que entre los puntos de fachada exista una diferencia de nivel superior a 2 m.

Art. 69.- Cumbres.

Es el encuentro más alto entre los faldones. Deberá ser siempre una línea horizontal o en caso contrario, habrá de justificarse geoméricamente en base a razonamientos constructivos insuperables y nunca motivados por otra conveniencia.

La altura de la cumbrera no sobrepasará la línea de quiebro de más de 4,5 m. o en su caso, la línea media de quiebro.

Art. 70.- Lucanas.

Se permitirán fuera del sólido edificable, siempre que respondan al tipo y dimensiones que se señalan más adelante.

Estas ventanas se entenderán y diseñarán estrictamente como tales y no superará el 3% de la superficie total de éstos.

La altura de las lucanas desde la base de la línea de quiebro de la misma lucana, no superará los 2,2 m.

La separación entre lucanas, cuando sean posibles más de una, será al menos de una vez la anchura de la mayor de ellas y no podrá ser menor de 1,5 m.

La distancia mínima de una lucana a testero, medianil o piñón será al menos de 2 m.

Las cubiertas de las lucanas volarán al menos 15 cm. en los faldones laterales y 25 cm. en el frente. Los materiales de cubrición de la lucana serán los mismos que para el resto de la cubierta.

Las esquinas de la embocadura de las lucanas tendrán acabados de jambas y con pilares continuos de madera, piedra, chapa de bronce, etc., con una dimensión mínima de 15 x 15.

Art. 71.- Chimeneas.

En consonancia con los materiales de fachada, las chimeneas serán de piedra y estarán rematadas con losa plana también de piedra o de hormigón de similares características y espesor.



En cuanto a la forma y dimensiones, serán tronco-cónicas al modo tradicional y su dimensión en planta se proporcionará con respecto al del faldón de cubierta en el que se encuentren, y en altura en función de su posición respecto a la cumbrera. Las chimeneas podrán ser Troncocónicas de gran sección, como las pre-existentes en algunas casas, o de planta cuadrada o rectangular, con una anchura mínima de 0,50 metros y máxima de 0,90 metros.

En los edificios que se rehabiliten, se permitirá que conserven las chimeneas de planta cuadrada o rectangular a la manera tradicional.

Se prohíbe dejar vistos los conductos metálicos (acero inoxidable, galvanizados, etc.) así como los de fibrocemento, y otros, debiéndose forrar con fábrica de obra o de piedra tosca – toba- con revocos de mortero bastardos de cemento y cal u otros morteros de textura y colores similares.

Se tratará de unificar las salidas de humos, shunts, etc. en unas chimeneas conjuntas, para evitar una proliferación excesiva de chimeneas en los faldones de cubierta. Para ello, se establece un número máximo de dos chimeneas por faldón, y se limita la existencia de una chimenea por cada 100 m2 de faldón.

CAPÍTULO III.7. OTRAS CONDICIONES

Art. 72.- Condiciones de aplicación de energías renovables y arquitectura bioclimática.

Tanto en la rehabilitación de edificios existentes, como en las construcciones de nueva planta se potenciará el uso de energías renovables y una arquitectura bioclimática encaminada al ahorro energético y el uso de los materiales de la zona.

Esta determinación siempre estará sujeta al cumplimiento de las condiciones estéticas aplicables cada tipo de suelo y a las determinaciones de las fichas de catálogo para los edificios protegidos por estas Normas Complementarias.

Art. 73.- Placas solares térmicas.

Con carácter general, deberá cumplirse la normativa vigente en materia de instalación de placas solares-térmicas en las cubiertas de las edificaciones, si bien deberá garantizarse la integración visual de la instalación en el conjunto arquitectónico de los núcleos, cumpliendo los siguientes requisitos mínimos:

- La inclinación de las placas será la misma que la del faldón de cubierta en la que se instalen.
- Preferiblemente, las placas solares se colocarán enrasadas, sin que sobresalgan respecto del plano exterior de la cubierta. No obstante, por razones constructivas se admitirán pequeños resaltes, no superiores en ningún caso a 20 centímetros.
- De entre los faldones que dispongan de una orientación favorable a la exposición solar, se elegirán aquellos que tengan una menor exposición visual desde los espacios públicos, incluso a costa de una pérdida relativa de eficiencia energética.

En construcciones de uso terciario-hostelero, con mayor demanda de agua caliente sanitaria, la instalación de placas solares-térmicas será obligatoria.

En construcciones de uso residencial y de equipamiento, se eximirá la colocación de esta instalación, por incompatibilidad con los planteamientos de recuperación de la escena urbana original de los núcleos, siempre que se justifique en el Informe previo del estado de la edificación y en la propuesta de intervención y así se apruebe por el Ayuntamiento de Jaca.

**Art. 74.- Instalaciones eléctricas y cableados aéreos y sobre fachadas.**

- 1.- Quedan prohibidas todas las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, tanto aéreas como adosadas a la fachada, que se deberán canalizar subterráneas.
- 2.- Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares deberán situarse en lugares que no perjudiquen la imagen urbana o parte del conjunto.

Art. 75.- Rótulos publicitarios, muestras y banderines.

- 1.- Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios, y deberán guardar relación directa con la actividad comercial que se desarrolle en el inmueble.
- 2.- En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.
- 3.- Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose la obtención de licencia urbanística del Ayuntamiento.
- 4.- Queda prohibida la colocación de carteleras publicitarias.
- 5.- Ambos tipos de anuncios deberán situarse a una altura mínima de 2,30 m. respecto de la acera. Las muestras, si se encuentran en el mismo plano de fachada o retranqueados respecto de ella, y no representan ningún peligro por su diseño y material para los viandantes, podrán situarse a una altura inferior.
- 6.- En todos los edificios, y especialmente en aquellos catalogados, las muestras se dispondrán en el interior de los huecos, dejando de esta forma libres los macizos entre huecos.
- 7.- Encima de estos elementos, sólo se dispondrán discretos rótulos compuestos por letras recortadas realizadas en materiales de calidad adecuada, con predominio de materiales latonados, cromados, forja, etc. Quedan prohibidos los plásticos y fluorescentes.

Art. 76.- Toldos.

- 1.- Se situarán únicamente dentro de los huecos de planta baja. Su vuelo máximo será de 70 cm. respecto a fachada. No podrán ser fijos, y se podrán plegar o recoger.
- 2.- Deberán poder plegarse hacia la fachada, debiendo quedar tanto el propio toldo como sus mecanismos, dentro de los límites del hueco.
- 3.- La altura mínima de dichos toldos respecto de las aceras será de 2,30 metros.
- 4.- En aquellos casos en los que, por altura de huecos u otras causas, no se pueda lograr tal distancia, no se permitirá la colocación de toldos.

Art. 77.- Aparatos de climatización.

- 1.- En las viviendas se considerarán los siguientes extremos:
 - Se hará en patios de manzana no visibles, en la parte posterior de las edificaciones no visibles desde la vía pública o si este supuesto no es posible, en edificaciones accesorias específicas con el tratamiento de sus muros exteriores igual que el de las fachadas y



cubiertas del edificio principal.

- La ubicación de la máquina condensadora se realizará en las mismas condiciones que los aparatos de climatización. La máquina evaporadora (si la hay) deberá ubicarse en el interior de la vivienda.
- Será preceptiva la solicitud y concesión de licencia municipal de instalación, para lo cual deberá aportarse croquis de planta y alzado de la instalación.

2.- En locales comerciales se considerarán los siguientes extremos:

- Las máquinas no podrán ser nunca visibles desde la vía pública.
- La ubicación de la maquinaria deberá ser siempre dentro del local (mediante bancadas especiales o cuartos de máquina específicos).
- La toma de aire podrá realizarse mediante rejilla ubicada en la fachada y sobresalir de la misma.
- La salida de aire de condensación se realizará mediante rejillas de aletas fijas con inclinación de 45º grados hacia arriba, y su punto inferior estará a un mínimo de 3 m. de altura, medido desde la rasante de la acera en ese punto, y debiendo de situarse en la parte posterior del edificio siempre que esta condición sea factible.

TITULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 78.- Suelo No Urbanizable de Protección de Entorno.

El Plano de ordenación 0.1 delimita un perímetro de protección de entorno del núcleo de Villanovilla de 167.784´16 m2.

Este perímetro no modifica el régimen general del suelo previsto en el Plan general de ordenación urbana de Jaca para estos terrenos, que son Suelo No urbanizable de especial protección paisajística, con la clave "6.1 La Garcipollera" y suelo no urbanizable de especial protección agrícola-paisajística con al clave 5.2 "Vega de Ijuez", pero incorpora una limitación adicional, en cuanto que en él no se permitirá la construcción de ninguna edificación excepto casetas agrícolas, que cumplirán con lo dispuesto en el artículo 126.1.1 de la Normativa del PGOU. Y se prohíbe así mismo, la colocación de infraestructuras de fuerte impacto visual como postes de alta tensión.

Dada su condición de ladera arbolada, y la condición de "trasera o fondo escénico" que tiene el espacio de la ladera Este, en el plano 0.1 se identifica un área de unos 12.870 m2 coincidente con el ámbito objeto de las alegaciones números 6, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 estimadas parcialmente por el pleno de fecha 19 de septiembre de 2012 en el que sí se permitirá, como elemento de dinamización económica de la localidad, el desarrollo de actividades hoteleras con unas normas de densidad, ocupación y alturas muy restrictivas que deberán ser confirmadas mediante la presentación al Ayuntamiento de Jaca de un documento de Estudios previos, para obtener el dictamen favorable previo al impulso y desarrollo de las actividades que puedan plantearse. Este documento tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- Densidad máxima: 18 plazas hoteleras por Ha (equivalente a 3 viv/ha), más una vivienda del titular del establecimiento.
- Edificabilidad máxima: 0´1 m2/m2.
- Se deberá plantear y ejecutar una conexión (a modo de andador o camino peatonal –ciclabile) entre la zona de la ladera situada al este de la Manzana M16 y la pista forestal, de manera que pueda conformarse un itinerario o camino –senda que pueda convertirse en un



nuevo atractivo de la localidad de Villanovilla.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

Art. 79.- Catálogo urbanístico de la edificación.

Las presentes Normas Complementarias contemplan un catálogo de la edificación, que incluye, tanto inmuebles edificados como elementos singulares significativos del núcleo de Villanovilla, y en los artículos siguientes se define en cada caso el nivel de protección que otorga estas Normas a cada inmueble, así como los tipos de intervención posibles.

El plano O.4. Catálogo identifica todos los edificios y elementos catalogados y el Anexo III.2., denominado Fichas de la edificación, contiene además de la información recopilada de las edificaciones catalogadas, las determinaciones vinculantes que deben regir cualquier intervención arquitectónica en ellos.

Art. 80.- Niveles de protección.

Los inmuebles objeto de protección en las presentes Normas se catalogan en función de los siguientes grados de protección:

- Protección Integral
- Protección Ambiental. Grado 1
- Protección Ambiental, Grado 2
- Protección de Elemento.

Art. 81.- Protección Integral.

Comprende el respeto no sólo de la fachada sino de los elementos estructurales interiores originarios y aquellos que se hubiesen introducido con posterioridad que no resulten discordantes con la tipología constructiva y estética general del edificio. Las obras permitidas en los mismos serán:

- 1.- Consolidación: para evitar la ruina del edificio con refuerzo estructural.
- 2.- Conservación: mantenimiento en buen estado.
- 3.- Restauración: devolver al edificio su imagen y condiciones originales a partir de pruebas documentales.
- 4.- Reforma restringida: redistribución del espacio interior sin afectar a las características estructurales del edificio.

Cualquier actuación a realizar en los edificios declarados de Protección Integral relacionados en el Catálogo, requerirá el informe favorable previo de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico. Para ello se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, fotografías de los alzados y de cuantos elementos de interés contenga, junto con el informe del técnico municipal, y planos de plantas y alzados de su estado actual y de la propuesta. En los casos en que se planteen circunstancias no contempladas en las fichas o el Catálogo la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico decidirá los criterios de intervención adecuados.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los dos edificios contiguos al declarado de Protección Integral (incluyendo la habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachada), como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio propuesto, del catalogado y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las



soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos. Y requerirán el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico.

Art. 82.- Protección Ambiental Grado 1.

La categoría de protección ambiental grado 1 se otorga a aquellos edificios o inmuebles sobresalientes desde el punto arquitectónico con el objeto de preservar los valores que conservan y garantizar que cualquier intervención en estos inmuebles contribuirá a recuperar los elementos esenciales de estas construcciones.

En la categoría de protección ambiental grado 1 se permitirán aquellas actuaciones de restauración, consolidación o conservación dirigidas a devolver al edificio su valor arquitectónico original, con un estricto celo en la conservación de todos los elementos de interés existentes. También se admiten actuaciones de reconstrucción consistentes en la recuperación de las características originales de la edificación, que deberán documentarse en el Informe previo del estado de la edificación. Se admiten derribos puntuales de elementos cuya conservación sea técnicamente imposible, aunque deberán limitarse al máximo, sin afectar en ningún caso a los elementos protegidos en los planos de Catálogo y en las Fichas de la edificación.

En las Fichas de la edificación se especifican las determinaciones particulares que regirán la intervención en cada edificación.

Art. 83.- Protección Ambiental Grado 2.

La categoría de protección ambiental grado 2 se otorga a aquellos edificios o inmuebles que poseen un valor ambiental destacado y conforman la imagen característica del conjunto construido, con el objeto de preservar los aspectos esenciales de su volumetría, y las características, materiales y elementos de la arquitectura tradicional pirenaica que conservan.

En la categoría de protección ambiental grado 2 se permitirán aquellas actuaciones de restauración, consolidación o conservación dirigidas a devolver al edificio los valores ambientales originales. También se admiten actuaciones de reconstrucción consistentes en la recuperación de las características originales de la edificación, que deberán documentarse en el Informe previo del estado de la edificación. Se admiten el derribo de aquellos elementos que no están expresamente protegidos en los planos de Catálogo y en las Fichas de la edificación.

En las Fichas de la edificación se especifican las determinaciones particulares que regirán la intervención en cada edificación.

Art. 84.- Protección de Elemento.

La categoría de protección de elemento se otorga a todos aquellos elementos representativos que aparezcan tanto en fachadas como en cubiertas, tales como arcos de entrada, cabeceros, jambas y arcos de ventanas, vierteaguas, chimeneas y cualquier elemento que dé singularidad y sea un elemento tradicional del núcleo, con el objeto de preservar la materialidad física de esos elementos concretos, característicos de la arquitectura y la etnografía del pirineo.

La conservación de estos elementos implica una conservación del entorno en el que se encuentran alojados. Siempre que no sea posible su conservación in situ durante las obras de rehabilitación, se permite su desmontaje, bajo la condición irrevocable de que deberán reubicarse en el mismo lugar en el que se encontraban (tanto en cota, como orientación). Cuando se trate de la conservación de ventanas, siempre y cuando se encuentre justificado



por reorganización de fachada, se permite el cambio de la cota en su reintegración en el nuevo edificio.

Para la concesión de la licencia de obras en actuaciones de edificios con elementos de interés, será preceptivo que se cumplan los criterios especificados en la ficha correspondiente del Catálogo.

Art. 85.- Deber de conservación.

Todos los propietarios deberán conservar en condiciones de seguridad y evitar el deterioro de los inmuebles de su propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 251 a 256 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón.

Jaca, 16 de octubre de 2018. El Alcalde, Juan Manuel Ramón Ipas