



ADMINISTRACIÓN LOCAL
AYUNTAMIENTOS
AYUNTAMIENTO DE JACA

3533

ANUNCIO

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 21 de junio de 2017 aprobó, con carácter definitivo, la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, que pasará a numerarse la Modificación nº 21, conteniendo el nuevo texto refundido adaptado de la Normativa del Plan redactado de oficio.

Lo que se hace público, 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, publicándose el texto íntegro del Texto Refundido de la normativa urbanística de Jaca.

Jaca, 4 de agosto de 2017. El Alcalde, Juan Manuel Ramón Ipas

PGOU MOD21 062017



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE **JACA**

MODIFICACIÓN Nº 21

21 DE JUNIO DE 2017



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JACA

Servicio de Urbanismo, Obras, Servicios y Medio Ambiente

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

ÍNDICE:

TOMO III: NORMATIVA URBANÍSTICA I.....	8
TÍTULO I: NORMATIVA GENERAL.....	8
CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES	8
Art. 1.- Objeto de la normativa.....	8
Art. 2.- Contenido de la normativa.....	8
Art. 3.- Fines y objetivos.....	8
Art. 4.- Ámbito de aplicación.....	8
Art. 5.- Vigencia, revisión y modificación.....	8
Art. 7.- Efectos.....	10
Art. 8.- Documentación.....	10
Art. 9.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General.....	10
Art.10.- Grado de vinculación.....	11
Art.11.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	11
Art.12.- Incidencia de Plan General sobre las edificaciones existentes.....	11
Art. 13.- Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.....	12
CAPÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	15
Art.14.- Condiciones generales para su desarrollo.....	15
Art. 15.- Tipos de planes y proyectos.....	15
Art.16.- Planes de iniciativa particular.....	17
Art. 17.- Ejecución del planeamiento.....	18
Art. 18.- Unidades de ejecución.....	19
Art. 19.- Sistemas de actuación.....	19
CAPÍTULO 3: CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.....	20
Art.20.- Actos sujetos a título habilitante de naturaleza administrativa.....	20
Art. 21.- Licencias de urbanización.....	21
Art. 22.- Licencias de edificación.....	21
Art. 23.- Certificado final de obra.....	24
Art. 24.- Licencias de actividad.....	24
Art. 25.- Autorizaciones concurrentes.....	29
Art. 26.- Caducidad y prórroga.....	29
Art. 27.- Cambio de uso.....	29
Art. 28.- Cédula urbanística, alineación rasante y oficial.....	30
Art. 29.- Órdenes de ejecución.....	30
Art. 30.- Declaración de ruina.....	31
Art. 31.- Infracciones urbanísticas.....	31
CAPÍTULO 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	32
Art. 32.- Clasificación del suelo.....	32
Art. 33.- Régimen del suelo no urbanizable.....	32
Art. 34.- Régimen del suelo urbanizable no programado.....	33

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 35.- Régimen del suelo urbano y urbanizable programado	33
Art. 36.- Facultades urbanísticas	34
CAPÍTULO 5: NORMAS DE USOS	36
Art. 37.- Calificación y regulación de usos del suelo	36
Art. 38.- Regulación de usos	36
Art.39.- Tipos de usos	36
Art.40.- Clases de Usos	38
CAPÍTULO 6: NORMAS DE EDIFICACIÓN	52
Art.41.- Parcela	52
Art. 42.- Alineaciones.....	53
Art. 43.- Retranqueos	54
Art. 44.- Rasante oficial	54
Art. 45.- Altura de la edificación	54
Art. 46.- Medición de la altura de edificaciones	55
Art. 47.- Altura libre de pisos	56
Art. 48.- Altura en patios.....	57
Art. 50.- Regulación de cubiertas inclinadas.....	57
Art. 51.- Planta sótano	60
Art.52.- Planta semisótano	60
Art. 53.- Condiciones para los sótanos y semisótanos	60
Art. 54.- Planta baja	61
Art. 55.- Entreplanta.....	61
Art. 56.- Planta piso	62
Art. 57.- Edificación bajo cubierta.....	62
Art. 58.- Edificabilidad	62
Art. 59.- Superficie útil y construida	63
Art. 60.- Superficie máxima edificable	63
Art. 61.- Superficie máxima ocupable de parcela	63
Art. 62.- Fondo edificado o edificable	63
Art. 63.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada	64
Art. 64.- Construcciones auxiliares	65
Art. 65.- Patios	65
Art. 66.- Chimeneas de ventilación	67
Art. 67.- Conductos de ventilación activada.....	67
Art. 68.- Aparatos de aire acondicionado.....	67
Art. 69.- Vestíbulos	68
Art. 70.- Escaleras	68
Art.71.- Rampas.....	69
Art. 72.- Supresión de barreras arquitectónicas.....	69
Art. 73.- Protecciones	69

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 74.- Cerramientos de parcela.....	70
Art. 75.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano	70
Art. 76.- Paramento al descubierto	70
Art. 77.- Marquesinas y toldos	70
Art. 78.- Rótulos	70
Art. 79.- Locales destinados a actividades con atención al público	71
CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	74
Art.80.- Generalidades	74
Art.81.- Red viaria	75
Art.82.- Zonas Verdes y Otros Espacios Libres	77
Art.83.- Itinerarios Peatonales	77
Art.84.- Supresión de Barreras Arquitectónicas	77
Art.85.- Alumbrado Público	77
Art.86.- Jardinería y Mobiliario Urbano	79
Art.87.- Abastecimiento de Agua.....	80
Art. 88.- Saneamiento.....	82
Art.89.- Depuración	82
Art.90.- Infraestructura Eléctrica.....	83
Art.91.- Telefonía.....	83
CAPÍTULO 8: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	84
Art.92.- Generalidades	84
Art.93.- Caminos y vías pecuarias	84
Art.94.- Red de carreteras.....	84
Art.95.- Protección de vías férreas.....	84
Art.96.- Servidumbres aeronáuticas	85
Art.97.- Instalaciones eléctricas	85
Art.98.- Infraestructuras adscritas a la Defensa	85
Art.99.- De los cauces públicos y sus márgenes.....	85
Art.100.- De los sistemas acuíferos	86
Art.101.- De los ecosistemas de ribera	86
Art.102.- Protección del medio ambiente	87
Art.103.- Evaluación de Impacto Ambiental	88
Art.104.- Criterios en el resto del suelo no urbanizable	88
Art.105.- Protección Contra Incendios.....	89
TÍTULO II: NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO	90
CAPÍTULO 9: SUELO URBANO	90
Art. 106.- Ámbito de aplicación.....	90
Art. 107.- Condiciones para su desarrollo	90
Art. 108.- Obligaciones de los propietarios	92
Art.109.- Zonas de Ordenanza.....	92

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 10: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	93
Art. 110.- Ámbito de aplicación.....	93
Art. 111.- Condiciones para su desarrollo.....	93
Art. 112.- Obligaciones de los Propietarios.....	95
Art. 113.- Aprovechamiento tipo.....	96
Art. 114.- Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada.....	96
Art. 115.- Condiciones particulares de los sectores.....	97
CAPÍTULO 11: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	98
Art. 116.- Ámbito de aplicación.....	98
Art. 117.- Condiciones para su desarrollo.....	98
Art. 118.- Derechos y obligaciones de los propietarios.....	98
Art. 119.- Condiciones urbanísticas de las áreas.....	99
CAPÍTULO 12: SUELO NO URBANIZABLE.....	100
Art. 120.- Ámbito de aplicación.....	100
Art. 121.- Destino.....	100
Art. 122.- Carácter de las limitaciones.....	100
Art. 123.- Categorías de suelo no urbanizable. Zonas de Ordenación.....	100
Art. 124.- Actuaciones sobre edificaciones existentes.....	102
Art. 125.- Condiciones generales para su desarrollo.....	103
Art. 126.- Condiciones de desarrollo de los usos.....	103
Art. 127.- Características constructivas de las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable.....	107
Art. 128.- Núcleo de población.....	107
Art. 129.- Usos especiales.....	108
Art. 130.- Licencias y autorizaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.....	112
Art. 131.- Condiciones para implantación de infraestructuras en suelo no urbanizable.....	112
CAPÍTULO 13: PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.....	116
ART. 132.- Reservas de Terrenos.....	116
FICHERO DE ZONAS DE ORDENANZA.....	117
TOMO XI: NORMATIVA COMPLEMENTARIA DE LOS NÚCLEOS.....	142
MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	142
NORMAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO DE LOS NÚCLEOS RURALES DE JACA ..	144
TÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES.....	145
CAPÍTULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	145
Art. 1. - Definiciones.....	145
CAPÍTULO II. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.....	150
Art. 2.- Condiciones generales.....	150
Art. 3.- Programa mínimo. Superficie mínima de vivienda.....	150
Art. 4.- Ventilación de la vivienda.....	150
Art. 5.- Patios.....	151
Art. 6.- Dimensiones mínimas habitables.....	151

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 7.- Dimensiones de accesos: portales y escaleras	151
Art. 8.- Escaleras interiores de vivienda	152
Art. 9.- Revestimientos, etc.	152
Art. 10.- Sanitarios	152
Art. 11.- Obras de rehabilitación	152
Art. 12.- Condiciones higiénico sanitarias en locales comerciales, industria, etc.	152
CAPÍTULO III. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN	153
Art. 13.- Condiciones generales	153
Art. 14.- Obras de reforma o rehabilitación	153
Art. 15.- Integración en el entorno	153
Art. 16.- Tamaño y estética de las edificaciones	154
Art. 17.- Fachadas	154
Art. 18.- Huecos	155
Art. 19.- Persianas	155
Art. 20.- Carpintería exterior	155
Art. 21.- Vuelos abiertos	156
Art. 22.- Vuelos cerrados	156
Art. 23.- Barandillas de balcones	156
Art. 24.- Bajantes de pluviales	156
Art. 25.- Pinturas	156
Art. 26.- Cerramiento de parcela. Tapias	156
Art. 27.- Cubiertas	157
Art. 28.- Faldones	157
Art. 29.- Pendientes	158
Art. 31.- Líneas de quiebro	158
Art. 32.- Cumbreras	158
Art. 33.- Lucanas	159
Art. 34.- Chimeneas	159
CAPÍTULO IV. ORDENANZA SOBRE CONDICIONES DE LOS VIALES Y SERVICIOS	160
Art. 35.- Calles y aceras	160
Art. 36.- Redes de infraestructura	160
Art. 37.- Alumbrado público	160
TÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES	161
CAPÍTULO I. ZONA DE CASCO ANTIGUO	161
Art. 38.- Altura reguladora de fachada	161
Art. 39.- Altura en número de plantas	161
Art. 40.- Altura visible	161
Art. 41.- Profundidad edificable	161
Art. 42.- Longitud de fachada	162
Art. 43.- Fachada mínima	162

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 44.- Retranqueos	162
Art. 45.- Edificabilidad	162
Art. 46.- Usos permitidos (Modificación nº 10 aprobada en fecha 14 de marzo de 2007)	162
Art. 47.- Condiciones estéticas de la edificación	163
Art. 48.- Depósitos de agua	163
CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA. CLAVE 7b	164
Art. 49.- Altura reguladora de fachada	164
Art. 50.- Altura en número de plantas	164
Art. 51.- Altura visible.....	164
Art. 52.- Frente mínimo de parcela	164
Art. 53.- Retranqueos	164
Art. 55.- Parcela mínima.....	164
Art. 56.- Ocupación	165
Art. 57.- Usos permitidos	165
Art. 58.- Condiciones estéticas de la edificación	165
Art. 59.- Depósitos de agua	166

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

TOMO III: NORMATIVA URBANÍSTICA I

TÍTULO I: NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto de la normativa

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca.

Art. 2.- Contenido de la normativa

Las Normas Urbanísticas se organizan en dos títulos y un total de 12 capítulos.

El Título I contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación. Se desarrolla en ocho capítulos.

El Título II desarrolla, en cuatro capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan.

Art. 3.- Fines y objetivos

La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio de Jaca, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se aprobó con carácter definitivo por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca el 25 de abril de 1996 y se redactó con el contenido y alcance previstos en los arts. 70, 71 y 72 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y arts. 14 al 42 del Reglamento de Planeamiento estatal de 1978.

Art. 4.- Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana de Jaca comprende todo el territorio de su término municipal.

Art. 5.- Vigencia, revisión y modificación

El Plan General de Ordenación Urbana de Jaca entrará en vigor el día siguiente al de la publicación oficial del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

5.1 Revisión

Procederá la revisión del Plan General de Ordenación Urbana en los supuestos previstos legalmente y cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Elección de un modelo territorial distinto que altere la estructura general y orgánica del territorio prevista en el Plan General.
- b. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
- c. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General.
- d. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

El Programa de Actuación del Plan General será revisado en los supuestos previstos legalmente y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca la siguiente circunstancia:

Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

5.2 Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio o a los elementos o determinaciones estructurales.

Art.6.- Jerarquía normativa

Las determinaciones del Plan se aplicarán en el marco de la legislación territorial y urbanística en vigor con arreglo a los principios de legalidad y jerarquía normativa.

En todo lo no regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente en cada momento, tanto de carácter básico estatal como autonómica.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 7.- Efectos

El Plan General, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado y que a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse para informarse sobre tales documentos ante otro organismo.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares.

Art. 8.- Documentación

El Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa
2. Memoria de ordenación
3. Planos de ordenación
4. Normas Urbanísticas
5. Programa de Actuación
6. Estudio económico-financiero
7. Catálogo de bienes protegidos
8. Inventario de la red viaria
9. Inventario de parcelaciones clandestinas
10. Normas complementarias de los núcleos

Art. 9.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General de Ordenación Urbana, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Ordenanzas
2. Planos
3. Memoria
4. Programa de Actuación
5. Estudio Económico-Financiero

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Art.10.- Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

Art.11.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la legislación urbanística, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en dicha legislación.

Art.12.- Incidencia de Plan General sobre las edificaciones existentes

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística y por el siguiente régimen:

12.1 Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General y que son disconformes con sus determinaciones, impidiendo su desarrollo.

Se consideran fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- a. Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b. Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General o que incumplan las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc. en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

12.2 Edificios e instalaciones fuera de ordenanza

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las ordenanzas propuestas.

Las edificaciones fuera de ordenanza siempre que se atengan a lo expresado en el siguiente apartado, "Causas de fuera de ordenanza", podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de los inmuebles a la Ordenanza que les corresponda.

12.3 Causas de fuera de ordenanza

Las construcciones permitidas y prohibidas se regulan en el siguiente cuadro.

12.4 Supresión de barreras

Para facilitar la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen. (Modificación nº 16)

Art. 13.- Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en la legislación urbanística; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en dicha legislación y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

ACTUACIONES EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENANZA

Actuaciones Permitidas	Conservación de la edificación	Ampliación de la edificación		Edificación nueva según ordenanzas	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación de la edificación
		En altura	Con aumento de ocupación					
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en la legislación	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza (1)	SI, salvo en la edificación afectada por la causa fuera de la ordenanza (2)	SI	SI	SI	SI	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en la legislación	NO	NO	NO	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en la legislación	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	NO	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en la legislación.	NO	SI, con arreglo a la ordenanza	salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza (1 y 2)	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Retranqueo de la edificación	SI, en los términos establecidos en la legislación.	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza	SI	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Usos de la edificación	SI, en los términos establecidos en la legislación.	NO	NO	SI, con el uso característico permitido en ordenanza	SI	SI	NO	NO

(1) La superficie construida de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.

(2) La ocupación de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Art.14.- Condiciones generales para su desarrollo

Según establece la legislación urbanística corresponde al Ayuntamiento el desarrollo de este Plan, sin perjuicio del concurso de los particulares en los términos legalmente establecidos.

La aplicación del Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares, tal como prevé la legislación urbanística, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del Plan General así como colaborar en la gestión o ejecución.

Art. 15.- Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar el Plan General son los siguientes:

15.1 Planes Especiales

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General se deberán ajustar a lo establecido la legislación urbanística y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

15.2 Programas de Actuación

Los programas de actuación urbanística, o la figura similar que prevea la legislación, se redactarán para ordenar el suelo urbanizable no programado, mediante la realización de unidades urbanísticas integradas.

Los programas de actuación urbanística contendrán las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

En caso de que se redacten por iniciativa privada se atenderán a las disposiciones contenidas en dicha legislación.

15.3 Planes Parciales

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la legislación urbanística.

15.4 Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General, contendrán las determinaciones fijadas la legislación urbanística.

15.5 Proyectos de Urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por la legislación urbanística.

15.6 Proyectos de obras ordinarias

Los Proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinación del Plan General y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

15.7 Proyectos de Reparcelación

Los proyectos de reparcelación se redactarán en desarrollo de los sistemas de ejecución urbanística y tienen por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Los Proyectos de Reparcelación se aprobarán según el procedimiento y con el contenido y documentación que fije la legislación urbanística.

15.8 Proyectos de Expropiación

Los Proyectos de Expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales o para el desarrollo del sistema de actuación y se aprobarán según el procedimiento y con el contenido y documentación que fije la legislación urbanística y sectorial.

15.9 Proyectos de Parcelación

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de las fincas segregadas o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo no urbanizable, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.
- Las segregaciones de parcelas en suelo no urbanizable cumplirán las dimensiones mínimas y demás determinaciones establecidas por la legislación aplicable.

Art.16.- Planes de iniciativa particular

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar los instrumentos de planeamiento que establezca la legislación urbanística, en desarrollo de unidades de ejecución o sectores así determinados por el Plan General.

Los Planes y proyectos redactados por particulares se ajustarán a lo dispuesto en la legislación urbanística.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

2. Los compromisos entre los urbanizadores y el Ayuntamiento a los que hace referencia la legislación urbanística deberán contener como mínimo:
 - a. Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en el presente Plan General.
 - b. La realización de las obras de urbanización en los términos previstos en el Plan de Etapas, y que no podrán exceder de 10 años.
 - c. La contribución de los sucesivos propietarios en orden a la conservación de la urbanización y de los sistemas generales unidos a su ejecución.
3. Las garantías patrimoniales habrán de ser suficientes en relación con la entidad económica de los compromisos, debiéndose justificar especialmente esta suficiencia en la documentación del Plan.
4. En su caso se hará constar mediante inscripción en el Registro de la Propiedad los compromisos asumidos por el propietario en cumplimiento de las determinaciones de la legislación urbanística.
5. El incumplimiento de las obligaciones dará lugar por parte del Ayuntamiento a la adopción, en concepto de policía urbanística, de alguna de las siguientes medidas:
 - a. Ejecución de las garantías.
 - b. Revocación del Plan.
 - c. Sanción pecuniaria en proporción adecuada a la gravedad del incumplimiento, instruyéndose a tal efecto el oportuno expediente.

Art. 17.- Ejecución del planeamiento

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos por la legislación urbanística, garantizando la justa distribución de beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en su caso aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y costear y cuando así se establezca, ejecutar la urbanización.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo, de acuerdo con la legislación urbanística que es:

- Suelo Urbano: Plan General y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle o proyecto de urbanización y licencia de edificación.
- Suelo Urbanizable programado: Plan Parcial, proyecto de urbanización y cuando así se determine Plan Especial o Estudio de Detalle, y licencia de edificación.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Suelo Urbanizable no programado: Programas de Actuación Urbanística y los instrumentos detallados para el suelo urbanizable programado.
- Suelo no urbanizable: Plan Especial y licencia de edificación para los casos recogidos en la legislación urbanística.
- Sistemas generales: directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.
- Sistemas locales: en suelo urbano pueden desarrollarse directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

Art. 18.- Unidades de ejecución

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Las unidades de ejecución en suelo urbano estarán delimitadas por el Plan General. para la delimitación de otras nuevas o modificación de las existentes se procederá de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 19.- Sistemas de actuación

Las unidades de ejecución se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

La elección del sistema de actuación o su modificación se llevarán a cabo conforme lo dispuesto en la legislación urbanística.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 3: CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN

Art.20.- Actos sujetos a título habilitante de naturaleza administrativa

Estarán sujetos a título habilitante de naturaleza administrativa, en su distintas formas previstas legalmente, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la legislación urbanística y en la presente Normativa.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a título habilitante de naturaleza administrativa, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Régimen general

Los títulos habilitantes de naturaleza administrativa, en general, y las licencias urbanísticas, en particular, se registrarán por lo dispuesto en la legislación urbanística y de régimen local.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el Plan General.

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Serán nulos los efectos de los títulos habilitantes de naturaleza administrativa, en general, y de las licencias urbanísticas, en particular que vulneren lo dispuesto en la Legislación, los Planes, Normas y Ordenanzas definitivamente aprobados.

El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Procedimiento

El procedimiento para la validez de la presentación de títulos habilitantes de naturaleza administrativa, en general, y para la concesión de las licencias urbanísticas, en particular se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Las solicitudes se presentarán ante el Ayuntamiento, acompañadas de la documentación necesaria según el tipo de títulos habilitantes de naturaleza administrativa.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 21.- Licencias de urbanización

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por el técnico competente realizados de acuerdo con las Normas generales de urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige la legislación urbanística.

Art. 22.- Licencias de edificación

A los efectos de lo dispuesto en la legislación urbanística y de régimen local y a los efectos de esta normativa se consideran:

Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
- Las de movimiento de tierras.
- Las de demolición de cualquier tipo de edificación.

Obras menores:

- Las que varíen o modifiquen la distribución o decoración de un edificio, sin afectar a la estructura y sin que sean de nueva planta o reforma.
- Las no contenidas en el apartado anterior.

22.1 Tipos de obras**22.1.1 Obras en edificios existentes**

Obras de conservación o mantenimiento: obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

- **Obras de consolidación:** Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

reforzamiento, reparación o sustitución, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales.

- **Obras de restauración:** Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.
- **Obras de rehabilitación:** Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.
- **Obras de reestructuración:** Son obras de reestructuración las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir, a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.
- **Obras de reforma y/o ampliación:** Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.
- **Obras de demolición:** Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

22.1.2 Obras de edificación de nueva planta

- **Obras de reconstrucción:** Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.
- **Obras de nueva planta:** Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

22.2 Obra mayor

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente, visado en los términos que prevea la legislación, ajustado al Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

22.3 Obra menor

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a las condiciones establecidas en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.
 - El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra garantice el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

Para la comunicación previa de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

4. Presupuesto real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

22.4 Integración en el entorno

El Ayuntamiento examinará la integración de las nuevas construcciones en el entorno urbano, conforme lo dispuesto en la legislación urbanística y de protección natural y cultural, pudiendo exigir modificaciones formales que mejoren su adecuación.

Art. 23.- Certificado final de obra

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán presentar en el Ayuntamiento el certificado final de obra, suscrito por el técnico redactor y que contemplará obligatoriamente el presupuesto final de la misma.

El Ayuntamiento, podrá comprobar que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción.

Art. 24.- Licencias de actividad

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación de protección ambiental y de actividades de pública concurrencia.

La solicitud de licencia para acondicionamiento de locales en los que se vayan a desarrollar actividades clasificadas ambientalmente o de pública concurrencia deberá ir acompañada de un proyecto redactado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, y que contenga al menos los siguientes requisitos:

A.- Locales públicos o privados de pública concurrencia: (Bar, Restaurante, Pub, Whiskería, Juegos recreativos, Bingo, Cine, Teatro, Discoteca y similares).

1. Definición del tipo de actividad y horario previsto.
2. Plano de situación a escala 1:500 señalando el norte y clase de edificios colindantes con la actividad, en un radio de 100 m.
3. Plano de aislamiento acústico, señalando el lugar de las fuentes sonoras, a escala 1:50 en planta y alzado que contendrá como mínimo:
 - Descripción del equipo musical (potencia acústica y gama de frecuencias).
 - Ubicación de los altavoces y descripción de las medidas correctoras (direccionalidad, sujeción, etc.).

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Ubicación de las restantes máquinas productoras de ruidos y/o vibraciones (lavadoras, frigoríficos, etc.), indicando su nivel sonoro en dBA a 1 m o su potencia sonora (documentación facilitada por el fabricante).
- Paredes simples, especificando: clase de material, espesor en cm, densidad en kg/m², aislamiento acústico R en dBA (detalle a escala 1:5)
- Composición de aislamiento múltiple, especificando: clase, espesor y densidad de los materiales, profundidad de la cámara en cm, aislamiento acústico R del conjunto en dBA (detalle a escala 1:5)

4. Memoria técnica justificando los niveles sonoros en el lugar de recepción (viviendas colindantes o más próximas) y el aislamiento R a utilizar, partiendo del nivel máximo sonoro reverberado, tomando una reducción del aislamiento R por transmisión por flancos en las paredes simples de $F = 5$ como mínimo.

Se tomará para el cálculo como mínimo el nivel sonoro reverberado en el local emisor, los valores fijados en la legislación ambiental y en su defecto los siguientes:

- | | |
|---|---------|
| • Bar con o sin TV y sin música ambiental: | 85 dBA |
| • Bar con música ambiental amplificada, Pub Whisquería, Video, Juegos recreativos, Bingo: | 90 dBA |
| • Bolera, Cine, Teatro, auditorio: | 95 dBA |
| • Discotecas y locales con música o canto en vivo: | 100 dBA |

Los cálculos de aislamiento se efectuarán para un nivel sonoro máximo en el interior de las viviendas colindantes o más próximas de 45 dBA, de 8:00 de la mañana a 22:00 horas, y de 30 dBA de 22:00 a 8:00.

Se especificarán medidas correctoras para aislamiento de ruido de impacto (barra, mesas, sillas, pista de baile, etc.).

Se explicará detalladamente el montaje de los materiales aislantes, indicando el sistema de sujeción y anclaje de los mismos, para evitar la formación de puentes acústicos y señalando claramente su posición en el plano.

El nivel máximo en dBA medidos sobre el suelo a 1,5 m frente a la fachada de calle de la actividad productora de ruidos y a 3,5 m será de 55 dBA hasta las 23:00 y de 45 dBA a partir de la citada hora.

Para el cálculo del nivel sonoro, a una distancia "d" del foco emisor, se seguirá el siguiente criterio:

Se considerará la potencia sonora en "condiciones de campo libre", considerando un factor de directividad de +5 dBA y un suelo reflectante de +3 dBA, utilizándose la siguiente expresión:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

$$L_d = (L_f - 10 \lg 4 p d) + 5 + 3$$

Siendo:

L_d = nivel sonoro a la distancia "d" (3,5 m)
L_f = nivel del foco emisor (nivel de fachada)
d = distancia de la fachada (3,5 m)

Igualmente, para el aislamiento de fachada se considerará el aislamiento global, muro, ventanas, puertas, etc., utilizando en este caso y en todos los demás lo indicado en el CTE.

B.- Instalaciones de ventilación, calefacción y refrigeración

1. Descripción general del sistema adoptado
2. Plano de situación a escala 1:500 y clase de edificio colindante a la instalación en un radio de 10 m.
3. Planta del local a escala 1:50, señalando la situación de cada máquina y listado en el mismo plano de las máquinas y sus características de potencia en KW y potencia sonora en dBA y demás características específicas y de montaje y amortiguadores de vibraciones.
4. Especificación de la clase y tipo de amortiguadores de vibración de todas las máquinas. Clase de amortiguador:
 - 0. Sin amortiguar
 - I. Apoyo sobre placa de elastómeros a compresión o similares con deflexión estática 2 mm
 - II. Elastómeros a compresión y/o flexión fibra de vidrio, malla de hilo metálico con deflexión estática superior a 2 mm especificando la misma o la frecuencia propia del montaje en Hz.
 - III. Muelles metálicos especificando la deflexión estática en mm o la frecuencia propia del sistema en Hz.
 - IV. Cojín de aire especificando la frecuencia propia del sistema.
 - V. Bancadas antivibratorias o losas flotantes.
 - VI. Otras clases, detallando características además de reflexión estática o frecuencia propia del sistema.

Montaje:

- A. Máquina directa sobre amortiguador.
 - B. Bancada metálica.
 - C. Bancada y bloque de inercia.
5. Sala de máquinas, justificando el grado de aislamiento acústico, de forma que el ruido transmitido al exterior no supere los valores fijados en la legislación ambiental y en su

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

defecto los siguientes: 45 dBA de 8:00 a 22:00, y para las actividades que funcionen después de esta hora, el nivel será de 30 dBA.

Se deberá indicar, si son necesarias las características de silenciadores de admisión y expulsión de aire de la sala.

6. Toma de admisión y bocas de expulsión de aire. Se deberá definir los silenciadores para evitar sobrepasar los valores fijados en la legislación ambiental y en su defecto los siguientes: los 45 dBA de 8:00 a 22:00 y de 30 dBA de 22:00 a 8:00 en el interior de las viviendas próximas.

7. Equipos al exterior: Se especificarán las medidas correctoras precisas para la instalación de torres de refrigeración, unidades de condensación y demás equipos situados al exterior en patios interiores, para evitar sobrepasar en el interior de las viviendas próximas los niveles sonoros indicados en el punto anterior.

Se adjuntará un plano acotado a escala 1:50 de los puntos de emisión y recepción.

8. Se explicará detalladamente el montaje de los materiales aislantes, especificando el sistema de sujeción y anclaje de los mismos para evitar puentes acústicos y señalando claramente su posición en el plano.

9. Salvo casos justificados, las entradas y salidas a los equipos, se realizarán con manguitos o elementos elásticos.

10. No podrán sujetarse conductos o tuberías por los que circulen fluidos directamente a techo o pared sin mediar elementos antivibratorios.

C.- Industrias y actividades en zona residencial

1. Descripción de la actividad y horario previsto.

2. Plano de situación a escala 1:500 señalando el norte y clase de edificios colindantes a la actividad en un radio de 100 m.

3. Plano de aislamiento acústico y fuentes sonoras. Plano a escala 1:50 de planta y alzado señalando:

3.1. Fuentes sonoras y su potencia sonora en dBA o bien su nivel sonoro a 1 m, potencia en KW y demás características específicas y de montaje amortiguador de vibraciones.

3.2. Paredes simples: clase de material, espesor en cm, densidad en kg/m², aislamiento acústico R en dBA.

3.3. Composición de aislamiento múltiple, especificando: clase, espesor y densidad de los materiales, profundidad de la cámara en cm, aislamiento acústico R del conjunto en dBA (detalle a escala 1:5).

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

4. Memoria técnica justificando niveles sonoros en el lugar de recepción (viviendas colindantes o más próximas) y aislamiento R a realizar, partiendo del nivel máximo reverberado. Se tomará una reducción del aislamiento R por transmisión por flancos de $F = 5$ como mínimo.

Para el cálculo, se tomará como mínimo el nivel sonoro reverberado en el local emisor, con arreglo a los valores fijados en la legislación ambiental y en su defecto los siguientes: siguientes valores:

Fábrica: 80 dBA

Cualquier actividad con música ambiental amplificada: 90 dBA

Con la siguiente salvedad: en aquella fábrica o taller, en que se encuentren máquinas cuya potencia sonora sea mayor de 80 dBA a 1 m de distancia, se aislarán convenientemente en recintos adecuados, de forma que en la pared más próxima no sobrepase el citado valor.

Los cálculos de aislamiento se efectuarán para un nivel sonoro máximo interior en las viviendas colindantes o más próximas de 45 dBA para apertura de 8:00 a 22:00. Fuera de estas horas, el nivel sonoro máximo será de 30 dBA.

El nivel máximo en dBA medido sobre el suelo a 1,5 m, frente a la fachada de calle de la actividad productora de ruidos y a 3,5 m será de 55 dBA de 8:00 a 22:00 horas y de 45 dBA de 22:00 a 8:00. Siguiendo para el cálculo la fórmula indicada anteriormente.

5. Se especificará la clase y montaje de amortiguadores de vibración en todas las máquinas. Para actividades de edificios de viviendas colindantes al mismo, los amortiguadores serán por lo menos de la clase I, para máquinas en suelo firme. En máquinas sobre forjados, sean de la clase II o superiores.

Las máquinas que trabajen por golpe, y la vibración sea apreciada sin instrumentos de medida a 1 m de la máquina, dispondrán obligatoriamente de bancada antivibratoria y amortiguador del tipo I.

Salvo en casos justificados, las entradas y salidas de conductos y tuberías a las máquinas se efectuarán mediante manguitos a elementos elásticos, así como su sujeción a techos o paredes.

6. Se explicará detalladamente el montaje de los materiales aislantes, especialmente el sistema de sujeción y anclaje, para evitar la formación de puentes acústicos, señalando claramente su posición en el plano.

D.- Industrias en zona de polígono industrial o fuera del casco urbano

Se exigirá lo indicado en el punto anterior, con la salvedad que para el cálculo acústico el nivel de aislamiento será aquél en que el máximo ruido transmitido por la actividad no supere los

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

valores fijados en la legislación ambiental y en su defecto los siguientes: no sea superior a 55 dBA, medidos a 1,5 m de altura y a 5 m en cualquier punto alrededor de la misma.

Art. 25.- Autorizaciones concurrentes

El deber de obtener título habilitante de naturaleza administrativa o licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

La autorización de un título habilitante para la apertura o actividad clasificada de un uso no prejuzga el otorgamiento de la licencia de obras, debiendo coordinarse ambos procedimientos conforme lo establecido en la legislación urbanística y de régimen local.

Art. 26.- Caducidad y prórroga

Las licencias caducan al año de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

Las declaraciones responsables y comunicaciones previas caducan al año de su presentación si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo

También caducarán automáticamente las licencias y las declaraciones responsables y comunicaciones previas cuando se interrumpa por igual período la obra o actividad amparada por el título de que se trate.

El Ayuntamiento, según lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo y de régimen local, podrá conceder de oficio a petición de los interesados una ampliación del plazo establecido que no excederá de 6 meses, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudica derechos de terceros.

Art. 27.- Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la validez del título habilitante o la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- A. Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C. Lo establecido en la legislación de protección ambiental

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial y en especial a la normativa sobre accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas que resulte aplicable.

Art. 28.- Cédula urbanística, alineación rasante y oficial

De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud y ajustarla a la realidad fáctica y jurídica.

Art. 29.- Órdenes de ejecución

Todo propietario tiene el deber, en los términos legalmente establecidos, de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés cultural o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto, a través del procedimiento legalmente establecido.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 30.- Declaración de ruina

El Ayuntamiento declarará la situación legal de ruina de un inmueble en los supuestos y conforme al procedimiento y con el alcance establecidos en la legislación urbanística.

Art. 31.- Infracciones urbanísticas

Se consideran infracciones urbanísticas las determinadas en la legislación urbanística.

El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para el mantenimiento del orden urbanístico, sancionando las infracciones y aplicando la suspensión de las obras o de los actos contrarios al Plan.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido la legislación urbanística.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 32.- Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de la legislación urbanística, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable, no urbanizable y suelo para sistemas generales, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

El suelo no urbanizable es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, cultural, forestal o natural. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 12 de estas Normas.

El suelo urbanizable comprende aquellos terrenos que el Plan General declare adecuados para ser urbanizados, en alguna de sus categorías:

- a) Suelo programado, cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio Plan.
- b) Suelo no programado, que sólo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en los Capítulos 10 y 11 de estas Normas.

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que el planeamiento determine por disponer del grado de urbanización o de edificación mínimo requerido por la legislación vigente o aquellos que en ejecución del Plan General lleguen a alcanzar tal situación. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 9 de estas Normas.

Los terrenos destinados a sistemas generales fuera del suelo urbano no son objeto de clasificación específica de suelo, aunque los de nueva creación se adscriben a una clase de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Art. 33.- Régimen del suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable se caracteriza por su inaptitud para ser urbanizado; por tanto los terrenos así clasificados no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable serán las establecidas en la legislación urbanística y en la normativa de cada una de las zonas ambientales en que las divide el presente Plan, debiendo garantizarse siempre la preservación de esta clase de suelo del proceso de desarrollo urbano.

Art. 34.- Régimen del suelo urbanizable no programado

Mientras no se aprueben programas de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable.

Además se respetarán las incompatibilidades de uso señaladas en el planeamiento. Aprobado el programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

Art. 35.- Régimen del suelo urbano y urbanizable programado

35.1 Deberes legales para la adquisición de facultades

La aprobación del planeamiento preciso para cada clase de suelo determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones establecidas en la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados y el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- c) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación en la forma y plazos establecidos.
- e) Edificar en el plazo establecido en la licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

35.2 Deberes de uso, conservación y rehabilitación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística deberán:

- Destinarlos al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Cumplir las normas sobre:
 - Protección del medio ambiente.
 - Protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - Rehabilitación urbana.
 - Accesibilidad universal.

El coste de las obras derivadas de dicho cumplimiento se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Art. 36.- Facultades urbanísticas

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística se adquiere mediante los siguientes derechos:

- a urbanizar
- al aprovechamiento urbanístico
- a edificar
- a la edificación

36.1 Derecho a urbanizar

Es la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o en la legislación urbanística para que adquiera la condición de solar.

Adquisición del derecho a urbanizar: la adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento específico en cada clase de suelo:

Suelo urbano: Plan General y Plan Especial de Reforma Interior cuando así se establezca.

Suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.

Extinción del derecho a urbanizar: el derecho a urbanizar de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizara en los plazos establecidos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística

36.2 Derecho al aprovechamiento urbanístico

Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de aprobación privada, o su equivalente económico, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística

Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento, acreditado por los propietarios, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o por la legislación urbanística aplicable.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

36.3 Derecho a edificar

Es la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Adquisición del derecho a edificar: el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme al planeamiento. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Extinción del derecho a edificar: el derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, con expresa autorización de la Administración, aquellas que garanticen la seguridad de las personas o bienes y el valor de la edificación ya realizado.

36.4 Derecho a la edificación

Consiste, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada, siempre que ésta fuera conforme a la ordenación urbanística aplicable.

Adquisición del derecho a la edificación: el derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia concedida y conforme a la ordenación urbanística.

En el caso de obras sin licencia o disconformes con el planeamiento se estará a lo establecido en la legislación urbanística e hipotecaria.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 5: NORMAS DE USOS

Art. 37.- Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General establece en el plano de Calificación las distintas áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento y en suelo no urbanizable ambientes ecológicos, áreas homogéneas y zonas de protección, determinando para cada una de ellas unas Normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

Art. 38.- Regulación de usos

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el suelo urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de Ordenanza definidas para el suelo urbano.

En el suelo no urbanizable se regulan las condiciones de aquellos usos que aun no siendo específicos de esta clase de suelo se permite su implantación.

Art.39.- Tipos de usos

Se definen distintos tipos de usos en función de la clasificación del suelo donde se desarrollan:

39.1 Tipos de usos en suelo urbano y urbanizable

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta Normativa como uso característico, uso complementario, uso compatible, uso condicionado y uso prohibido.

A. Uso característico

Es el de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

B. Uso compatible

Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder alguno de ellos las características y efectos que les son propios.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.

C. Uso complementario

Es aquél, relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente.

D. Uso condicionado

Es aquél cuya implantación depende del uso característico, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste.

E. Uso prohibido

Es aquél que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

39.2 Tipos de usos en suelo no urbanizable**A. Incompatible**

Aquellos usos, equipamientos o actividades que quedan prohibidos.

B. Compatible

Aquellos usos, equipamientos o actividades que quedan autorizados y regulados bajo la reglamentación sectorial correspondiente.

C. Compatible regulado

Aquellos usos, equipamientos o actividades que quedan sujetos para su autorización y desarrollo, además de la legislación sectorial correspondiente, a los condicionantes fijados en las directrices de ordenación de usos.

D. Compatible regulado con autorización discrecional

Aquellos usos, equipamientos o actividades cuya autorización se regula en la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art.40.- Clases de Usos

A los efectos del Plan General, los usos se clasifican en los siguientes grupos:

40.1 Uso residencial

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

40.1.1 Condiciones generales del uso residencial**a) Condiciones de iluminación**

Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose por tales aquellas que tengan al menos un paramento de tres metros, de una pieza habitable, con hueco que dé frente a una calle o a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- que sea superior a 16 m.
- que supere a la mayor altura de los paramentos que encuadren el patio

En el ámbito del Conjunto Histórico serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial.

b) Condiciones de ventilación

En los edificios ventilados destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación. .

La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de luces, parcela o manzana.

La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

En el ámbito del Conjunto Histórico serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial y en los pueblos las de sus normativas complementarias.

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 la normativa vigente, 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 (Modificación nº 1 del P.G.O.U.) de los cuales sólo se admitirá que sean balcones o terrazas un máximo de 3 m² en casos debidamente justificados por dimensiones de parcela.

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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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.

En el caso de rehabilitaciones en edificios existentes en los que por las características de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma de la parcela, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o resulte en la práctica imposible cumplir con la citada dotación, cabrá la no exigencia de la misma, previo informe de los servicios municipales competentes, en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en base a la solución adoptada, y se harán constar en la correspondiente licencia municipal.

g) Ascensores

Para edificios de vivienda colectiva, será obligatoria la instalación de ascensor.

h) Tendederos

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

40.2 Uso garaje

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 jácenas y bajo conductos de instalaciones.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- 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. libres de cualquier obstáculo (pilares, muros...)
- 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, en 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 lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación. Todas las viviendas situadas en el mismo edificio deberán tener acceso directo e interior mediante escaleras a las plantas de garaje.

40.3 Uso comercial

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

Se establecen las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones:
 - no superiores a 400 m² de superficie de venta en comercios alimentarios
 - no superiores a 800 m² de superficie de venta en los no alimentarios.

Podrá entenderse como uso mixto una superficie no superior a 800m² en no alimentarios o mixtos y donde la superficie de alimentación no supere los 400 m².
2. Categoría 2ª. Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.
3. Categoría 3ª. Supermercados: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos 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.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- Situación 1ª. Localizados en planta baja asociada o no a otras plantas del edificio, con posibilidad de almacén en sótano.
- Situación 2ª. Localizado en edificio exclusivo.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

4. Categoría 4ª. Grandes superficies comerciales: aquellas cuya superficie excede a la máxima permitida para la categoría 3ª. Sólo se prevén las recogidas en los Planes Parciales aprobados definitivamente e incorporados a este Plan General correspondientes a los Polígonos de Campancián I y Llano de la Victoria, de acuerdo con lo estipulado en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 124/1994, de 7 de Junio, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

Cuando la superficie exceda de 2.500 m² requerirá informe comercial del Gobierno de Aragón.

40.3.1 Condiciones generales

1. La zona destinada al público no servirá de paso a ninguna vivienda, ni tendrá comunicación directa con ésta.
2. El acceso del público a los locales será independiente del acceso a las viviendas en el caso de que estas existan en el mismo edificio.
3. Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja.
4. En todos los locales comerciales serán de aplicación las determinaciones del Código Técnico de la Edificación correspondientes a su categoría.
5. Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.
6. La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo, será de 3,00 m; en los edificios con otros usos las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
7. Todo local comercial a partir de 100 m² de superficie deberá disponer como mínimo de una plaza de garaje. Se añadirá una plaza más de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los 400 m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m².

Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada 25 m² de superficie comercial alimentaria.

8. En el caso de implantaciones de locales en edificios existentes en los que por las características de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma de la parcela, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o resulte en la práctica imposible cumplir con la citada dotación,

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

cabrá la no exigencia de la misma, previo informe de los servicios municipales competentes, en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en base a la solución adoptada, y se harán constar en la correspondiente licencia municipal. (Modificación nº 20 del P.G.O.U)

Ordenación de la carga y descarga: para las grandes superficies comerciales se dispondrá dentro del local de una dársena, con una altura libre mínima de 3,40 m, que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

En todo caso la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

40.4 Uso oficinas

Comprende los edificios y locales de servicio al público, tanto oficiales como en los que predominan actividades administrativas y burocráticas de empresas y los destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Los despachos profesionales y oficinas podrán estar en edificio exclusivo o en alguna planta de una edificación con otro uso característico.

40.4.1 Condiciones de los locales

Toda pieza habitable dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales. Se admitirá no obstante la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exija la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitiría, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

40.5 Uso hostelero

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, así como sus actividades complementarias, como bares y restaurantes.

El uso hostelero podrá ser:

Clase A: Hospedaje

Clase B: Hostelero de servicios

- Categoría 1ª. Bares y restaurantes.
Suministro de comidas y bebidas para consumo en el local.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Categoría 2ª. Salas de reunión; cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos como:
 - Cafés concierto
 - Discotecas
 - Salas de fiestas y baile
 - Clubs nocturnos
 - Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.

40.5.1 Condiciones de hospedaje

- Cumplirán las condiciones de la legislación aplicable en la materia
- A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.
- La apertura de establecimientos de hospedaje en las plantas alzadas de los edificios divididos en propiedad horizontal requerirá la autorización de la Comunidad de propietarios.

40.5.2 Condiciones de hostelería de servicios

- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la legislación ambiental y en la reguladora de los espectáculos públicos y actividades recreativas.
- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.

Para los locales con uso de bares, cafeterías, restaurantes y similares la altura libre mínima se fija en 2,80 m y 2,50 m respectivamente en las zonas de uso público y salas de trabajo.

- Se cumplirán las condiciones del artículo 79 de esta normativa.

40.6 Uso industrial y de almacén

Corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª. Industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 CV y el nivel sonoro interior inferior a 50 dBA.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

2. Categoría 2ª. Industria compatible con la vivienda, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa. La potencia instalada será inferior a 100 CV y el nivel sonoro interior inferior a 70 dBA.
3. Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro interior será inferior a 90 dBA.
4. Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.

40.6.1 Condiciones generales

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezca la presente Normativa.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en la legislación ambiental y de seguridad e higiene en el trabajo.
- C. Todos los residuos producidos por la industria se sujetarán a la normativa sobre residuos urbanos e industriales que resulte de aplicación y a las especificaciones del reglamento municipal del servicio de recogida y tratamiento de residuos urbanos.
- D. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en la normativa sectorial y en la reglamentación municipal del servicio de vertido.
- E. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.
- F. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² de instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar un camión.
- G. Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción o almacenaje.
- H. En el caso de implantaciones de locales en edificios existentes en los que por las características de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma de la parcela, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área,

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

no sea necesario o resulte en la práctica imposible cumplir con la citada dotación, cabrá la no exigencia de la misma, previo informe de los servicios municipales competentes, en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en base a la solución adoptada, y se harán constar en la correspondiente licencia municipal.

40.6.2 Limitaciones de categoría, situación y condiciones

Para determinar las zonas de posible emplazamiento de una industria deberá tenerse en cuenta:

- a. La potencia total a instalar, cualquiera que sea la clase de energía empleada, sin incluir en ella la necesaria para accionar montacargas, acondicionamiento de aire, calefacción u otras que puedan considerarse utilizadas para el acondicionamiento del local.
- b. La superficie industrial de las naves o locales en los que se realizan los procesos industriales de fabricación, transformación, manipulación reparación, etc.; excluyéndose, en consecuencia, las superficies destinadas a oficinas, aseos, exposiciones y servicios similares.
- c. El nivel de ruido con la industria en funcionamiento, medido en el exterior del local en que está instalada la industria de que se trate, y junto a medianeras y techos de terceros.

Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones se especificarán en las Ordenanzas particulares para cada zona de uso característico que establece este Plan General.

40.7 Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas así como al almacenamiento de las mismas.

A. Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se clasifican en:

- Agricultura extensiva
- Agricultura intensiva: (Horticultura, Viveros e Invernaderos)

1. Agricultura extensiva

Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima corresponderá con la unidad mínima de

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

cultivo fijada en la legislación sectorial, que es de 10.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío.

2. Agricultura intensiva

- Horticultura: Contempla los cultivos agrícolas de huerta.
- Viveros e invernaderos: Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles.

Deberán construirse con materiales translúcidos y estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

La parcela mínima en agricultura intensiva corresponderá con la establecida en la legislación sectorial.

B. Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

Las instalaciones ganaderas deberán cumplir con la legislación ambiental de aplicación y lo previsto en el artículo 126 de la presente normativa

40.8 Uso dotacional

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, que hacen posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

40.8.1 Clasificación

A los efectos de su localización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Clase A) Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- c) Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.
- d) Deporte y ocio: comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones,...).
- e) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Clase B) Equipamientos de servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- d) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

Clase C) Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

40.8.2 Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

40.8.3 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

40.8.4 Sustitución de equipamientos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

40.8.5 Condiciones generales

1. Los espacios y locales dotacionales de acuerdo con las actividades que acojan deberán cumplir sus correspondientes normativas de carácter sectorial.
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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- 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.
- d) En el caso de implantaciones de dotaciones en edificios existentes en los que por las características de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma de la parcela, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o resulte en la práctica imposible cumplir con la citada dotación, cabrá la no exigencia de la misma, previo informe de los servicios municipales competentes, en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en base a la solución adoptada, y se harán constar en la correspondiente licencia municipal.

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, instalaciones deportivas al aire libre y otras construcciones vinculadas a los usos de ocio y esparcimiento propio de estas zonas. (Modificación nº 11 del P.G.O.U)

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 y en la correspondiente ficha de ordenanza con remisión a la legislación aplicable.

40.1.1 Condiciones generales del uso residencial

a) Condiciones de iluminación

Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose por tales aquellas que tengan al menos un paramento de tres metros, de una pieza habitable, con hueco que

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

dé frente a una calle o a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- que sea superior a 16 m.
- que supere a la mayor altura de los paramentos que encuadren el patio

En el ámbito del Conjunto Histórico serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 6: NORMAS DE EDIFICACIÓN

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular 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 Casco 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 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 General para cada zona de Ordenanza.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística 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 extraer 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 y en la legislación urbanística.

Art. 42.- Alineaciones

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 esté por debajo de la acera, hasta la cara inferior del último 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 el 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 estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes 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 de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará para cada 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 todo 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 fuerte desnivel entre ellos, se regulan dos situaciones:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes, resulten diferencias inferiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario.
- En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará para cada fachada su altura correspondiente.

La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolongar la mayor de las alturas máximas a la calle donde rige una menor altura, con el fondo 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 menos 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 vivideros (trasteros, instalaciones, etc.).

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinen la normativa técnica de edificación.
- Paneles de captación de energía solar.
-

Art. 50.- 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 la zona de Casco Antiguo, según Plan Especial.
 - En el resto de zonas (Ver gráfico).
2. Para definir geoméricamente el gálibo o envolvente de la cubierta terminal del 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- 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.
- 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.
- 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 del edificio, cuyo perfil podrá coincidir con su envolvente o situarse por debajo en planos 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 de fachadas, tanto las principales como las posteriores, incluso las fachadas a patios interiores de manzana.
- 3.2 En el caso de edificios aislados de directriz longitudinal en planta, el volumen de la cubierta no podrá prolongarse según su directriz prismática hasta las fachadas menores conformando piñones triangulares, debiendo resolverse mediante faldones inclinados.
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 partenieves 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 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

2. Aberturas practicadas mediante volúmenes 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 > 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.

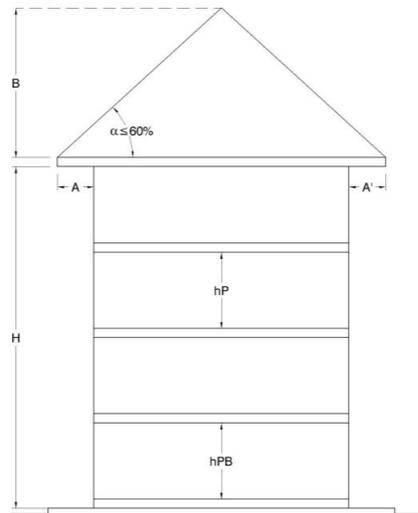
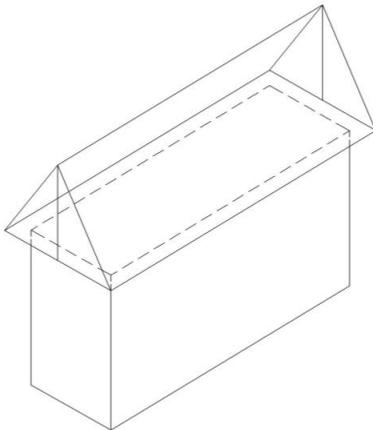
9. La utilización del espacio resultante bajo cubierta estará sujeta a las limitaciones establecidas en cuanto a condiciones de habitabilidad, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigente.
10. Los materiales de cubierta, serán los tradicionales, con las excepciones que se reflejan para la zona de Casco Antiguo. El fibrocemento en su color natural no se autorizará.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

GRÁFICO REGULACIÓN DE CUBIERTAS INCLINADAS
- SALVO EN CASCO ANTIGUO -



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

- 3,20 ≤ h ≤ 4,00 uso no residencial
- 2,50 ≤ h ≤ 3,00 uso viviendas
- 2,20 ≤ h ≤ 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 cota de 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 el plano de suelo por debajo de la cota de rasante de la acera 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 y la cara superior del forjado de techo deberá estar a una distancia inferior 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 otro uso residencial en sótanos y semisótanos.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

2. 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.

Art. 54.- Planta baja

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

No se permiten las plantas bajas diáfanas.

Art. 55.- Entreplanta

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 esté 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- 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).
- Los altillos contruidos según la presente normativa.

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 en 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 de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de 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 edificio, 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 que ocupen espacio público.
- 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 retranquearse 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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.

Se permitirá el cierre de los balcones mediante carpintería ligera y superficie acristalada previo acuerdo de la Comunidad de propietarios que además deberá fijar un modelo único y uniforme de cerramiento para todas las fachadas del edificio.

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:

- Para calles menores de 10 m, hasta 0,60 m,
- Para calles a partir de 10 m, hasta 0,80 m.

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, que computarán edificabilidad, y siempre que respeten las mismas condiciones de construcción que para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m. sobre la que no podrá sobresalir ningún volumen.

Podrán adosarse a linderos, de manera pareada, siempre y cuando se presenten soluciones conjuntas de común 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 vidieras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un quinto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro y 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 o 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 servidumbre 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 las casas 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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

La ventilación y evacuación de humos en edificios, locales y actividades se regula en la Ordenanza municipal aprobada en sesión plenaria de 20 de mayo de 1999 (BOP de Huesca nº 193 de 7 de octubre) (Modificación nº 16)

Art. 67.- Conductos de ventilación activada

La ventilación y evacuación de humos en edificios, locales y actividades se regula en la Ordenanza municipal aprobada en sesión plenaria de 20 de mayo de 1999 (BOP de Huesca nº 193 de 7 de octubre) (Modificación nº 16)

Art. 68.- Aparatos de aire condicionado

La ventilación y evacuación de humos en edificios, locales y actividades se regula en la Ordenanza municipal aprobada en sesión plenaria de 20 de mayo de 1999 (BOP de Huesca nº 193 de 7 de octubre) (Modificación nº 16)

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 menos de 1,30 m de ancho.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán en cada tramo los siguientes mínimos:

Número de locales a que sirvan	Ancho en metros
Hasta 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40
Hasta 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 una 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 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.

- e. En caso de obras de reforma para la eliminación de barreras arquitectónicas podrán reducirse justificadamente estas dimensiones.

Art. 70.- 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 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños ni menos de 3.

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

$$0,64 m = h + 2t$$

Siendo:

h = dimensión de la huella en m

t = altura de la tabica en m

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

$$0,20 m > t > 0,14 m.$$

$$0,36 m > h > 0,24 m.$$

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.

En caso de obras de reforma para la eliminación de barreras arquitectónicas podrán reducirse justificadamente estas dimensiones.

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

La accesibilidad universal se aplicará conforme a la legislación vigente en la materia. Para la instalación de ascensores se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 12.4, 69 y 70 de esta normativa respecto a la exención de cumplimiento de parámetros urbanísticos.

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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 con un mínimo de 40 cm, 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

La colocación de marquesinas y toldos se regula en la correspondiente ordenanza municipal

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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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

No se permitirán en todo el término la colocación de carteleras exentas de carácter publicitario que no tengan relación con la actividad comercial que se desarrolle en el propio establecimiento. Quedan fuera del ámbito de esta prohibición las vallas institucionales y las que con carácter provisional anuncien la promoción y venta inmobiliaria instaladas en el mismo inmueble.

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

79.1 Establecimientos destinados a actividades inocuas

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 la normativa 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 el Código Técnico de la Edificación, 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

79.1.3 Condiciones de salubridad

- a) Se instalará al menos un aseo compuesto de lavado e inodoro, alicatado hasta el techo.
- b) El aseo poseerá ventilación natural o forzada al exterior de una vía pública o patio de luces y no necesariamente deberá ser adaptado.
- c) El local dispondrá de conexión a la red de agua potable municipal y conexión a la red de alcantarillado general.

79.1.4 Condiciones acústicas

- a) Caso de que el local disponga de aire acondicionado o aparatos musicales, será necesario la presentación de estudio acústico de acuerdo con las determinaciones del art. 24, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Se prohíbe la colocación de altavoces en el exterior de los locales.

79.1.5 Condiciones de tramitación

La apertura de estos establecimientos precisará la obtención de título habilitante de naturaleza administrativa de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local y urbanística.

79.2 Establecimientos destinados a actividades calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

Los locales destinados a actividades calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas cumplirán las condiciones de la Ordenanza correspondiente de la Normativa particular del Plan General, así como la legislación ambiental.

79.3 Establecimientos destinados a actividades de pública concurrencia

Los locales destinados a espectáculos públicos, actividades recreativas y de pública concurrencia cumplirán las condiciones de la Ordenanza correspondiente de la Normativa particular del Plan General, así como la legislación ambiental y de policía que les resulte de aplicación.

79.3.1 Condiciones de salubridad

En los establecimientos que cuenten con una superficie de ocupación por el público inferior a 50 m² se podrá disponer de un sólo aseo adaptado para ambos sexos, dotado de urinario.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 m² útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una superficie mínima de 1,50 m² y una altura mínima de 2,30 m. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

En los de superficie hasta 250 m² se instalarán dos piezas de cada tipo y hasta 500 m² un aparato más por cada 250 m².

79.4 Eliminación de barreras arquitectónicas

El Ayuntamiento aplicará la legislación sobre accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas en cualquier local con actividad de atención al público.

En caso de cambio de uso o de titularidad se considerará "ajuste razonable" a los efectos de aplicación de la normativa sobre condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio la supresión de peldaños en la entrada al local y la disposición de un aseo adaptado.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art.80.- Generalidades

80.1 Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

80.2 Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías en los planos correspondientes.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y apartamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

80.3 Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras (cuando las aceras existan).
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telefonía.
- Red de hidrantes de incendios de columna.

80.4 Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por la legislación urbanística y de lo prescrito en el artículo 15 de estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

No podrán ejecutarse proyectos de urbanización para convertir en suelo urbano suelo no clasificado como tal sin la previa aprobación de Planes Parciales.

Los proyectos de obras ordinarias requerirán la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

80.5 Tramitación de los proyectos de urbanización

Las competencias para la aprobación de los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias recaen en el Ayuntamiento. Su tramitación se hará conforme a lo establecido la legislación urbanística.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art.81.- Red viaria

81.1 Trazado viario

Alineaciones

Se adecuarán a las definidas en los planos y, en su caso, a cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.

Rasantes

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

Pendientes longitudinales

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

Secciones transversales

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,50 m admitiéndose su reducción en casos excepcionales justificados.

En el resto del viario, y muy especialmente en calles de anchura inferior a 6 m se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas.

81.2 Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales y en el viario interior del casco antiguo se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante.

81.3 Carril bici

De acuerdo con lo estipulado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible se potenciará el uso de la bicicleta

Pavimentación

En zonas del casco antiguo, se recomienda el uso de pavimentos de adoquín o similares, sobre base de mortero. Estos pavimentos deberán tener capacidad portante suficiente, siendo el mínimo exigido la equivalente al pavimento de acera. Los materiales utilizados no podrán desentonar ni en textura ni en color con el resto de la pavimentación viaria del casco, siendo mínimas las marcas viales dibujadas con pintura sobre el pavimento.

En las zonas exteriores al casco antiguo el pavimento utilizado podrá ser indistintamente de adoquín u otro pavimento modular, losa de hormigón o pavimentos asfálticos. Estos pavimentos deberán cumplir las condiciones de resistencia, deslizamiento y desgaste fijadas en la normativa de aplicación.

Cruces en la calzada

Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril – bici. Como en el

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

caso de la pavimentación, se deberán seguir las recomendaciones expuestas en las publicaciones oficiales.

Art.82.- Zonas Verdes y Otros Espacios Libres

El trazado se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Se utilizarán preferentemente pavimentos de textura pétreo, cerámicos, o prefabricados de hormigón, por elementos. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

Art.83.- Itinerarios Peatonales

Se desarrollarán a través de aceras, calles peatonales, zonas verdes, etc.

El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Cuando discurra por aceras éstas tendrán un ancho suficiente. Cuando lo haga por zonas verdes u otros espacios libres, se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación.

Art.84.- Supresión de Barreras Arquitectónicas

Los proyectos de urbanización se diseñarán con observancia de la normativa sobre accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas.

Art.85.- Alumbrado Público

85.1 Criterios de diseño

El servicio público del alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

85.2 Requerimientos luminotécnicos recomendados

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Calles de tráfico pesado:
 - Iluminación media en calzada 22-30 lux
 - Uniformidad global calzada 0,6
- Calles de tráfico medio/ligero:
 - Iluminación media en calzada 18-24 lux
 - Uniformidad global calzada 0,5
- Calles de coexistencia/peatonales:
 - Iluminación media en calle 15-24 lux
 - Uniformidad global calle 0,5

Se cumplirán las normas vigentes de baja tensión, y la reglamentación vigente.

85.3 Geometría de la instalación

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

En calles estrechas, en general en todo el casco antiguo se alternarán soluciones unilaterales con bilaterales al tresbolillo.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras. Los propietarios de inmuebles tienen la obligación de soportar las servidumbres de la colocación de los elementos del servicio público de alumbrado público.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

85.4 Componentes de la instalación

Las luminarias deberán ser cerradas, por su mayor durabilidad y eficacia luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará, con objeto de reducir el consumo, la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche. Se adoptarán, en general, lámparas de bajo consumo energético

Los soportes serán de acero galvanizado pintados en fábrica, utilizándose el hierro fundido en entornos especialmente significados.

Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado de cables a fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan en todos los casos los cruces de calzada se resolverán subterráneos mediante arquetas.

Art.86.- Jardinería y Mobiliario Urbano**86.1 Criterios generales**

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

Los propietarios de fincas urbanas tienen la obligación de soportar las servidumbres que las plantaciones vegetales en el espacio urbano puedan suponer para sus predios. Los cerramientos de fincas y nuevas construcciones se adaptarán y respetarán el arbolado existente, en especial los ejemplares de gran porte.

86.2 Arbolado

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

86.3 Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

86.4 Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Art.87.- Abastecimiento de Agua

87.1 Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General conforme a la legislación sectorial de aplicación.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en la legislación aplicable.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

87.2 Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

87.3 Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

87.4 Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

El servicio público de abastecimiento de agua contará con su reglamento específico

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

87.5 Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

Art. 88.- Saneamiento

La red podrá ser unitaria o separativa. El sistema separativo deberá ser especialmente justificado en caso de ser proyectado.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 mm y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Art.89.- Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal, conforme a la legislación sectorial de aplicación.

Cuando ello no sea posible se exigirá un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

El Ayuntamiento podrá exigir, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art.90.- Infraestructura Eléctrica

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora y conforme a la legislación sectorial de aplicación.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

Art.91.- Telefonía

Las redes telefónicas serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 8: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art.92.- Generalidades

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

Art.93.- Caminos y vías pecuarias

93.1 Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m del eje del camino y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

93.2 La protección de las vías pecuarias se regirá por lo regulado en su legislación específica.

En el suelo no urbanizable se evitará la edificación situada a menos de 8 m del borde exterior de la vía pecuaria, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente.

Art.94.- Red de carreteras

Será de aplicación la legislación sectorial vigente tanto en las carreteras de titularidad estatal como en las de titularidad autonómica.

En las carreteras de titularidad municipal se aplicarán las determinaciones correspondientes a las de titularidad autonómica y provincial.

Art.95.- Protección de vías férreas

Será de aplicación la legislación sectorial vigente sobre infraestructuras ferroviarias.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art.96.- Servidumbres aeronáuticas

Será de aplicación la legislación sectorial vigente sobre infraestructuras aeronáuticas.

Art.97.- Instalaciones eléctricas

A los efectos de esta normativa consideramos la siguiente jerarquía:

- Red de alta tensión > 45 KV.
- Red de media tensión = 15 KV.
- Red de baja tensión > 1 KV.

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la legislación específica.

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4 m de cualquier parte de la edificación
- 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas
- 3,3 m + U/150, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación
- 3,3 m + U/100, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas
- Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto

Art.98.- Infraestructuras adscritas a la Defensa

Será de aplicación la legislación sectorial vigente sobre infraestructuras adscritas a la Defensa y la normativa específica aprobada para cada una de las siguientes infraestructuras:

- Acuartelamiento San Bernardo
- Castillo de San Pedro, Ciudadela
- Cuartel de la Victoria.
- Campo de tiro de Las Batiellas

Art.99.- De los cauces públicos y sus márgenes

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable, se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de Cuenca.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.

En la zona de policía será exigible autorización previa de la Comisaría de Aguas para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con períodos de retorno inferiores a 50 años.

Art.100.- De los sistemas acuíferos

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelos No Urbanizables y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

Art.101.- De los ecosistemas de ribera

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art.102.- Protección del medio ambiente

102.1 Con excepción de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza de la finca, o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cualquier edificación, usos del suelo o modificación del terreno natural que se pretenda realizar en suelo no urbanizable está sometida al procedimiento de autorización especial que establezca la legislación urbanística.

Todas las instalaciones agrarias deberán cumplir lo preceptuado en estas Ordenanzas.

102.2 Eliminación de residuos sólidos

Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.

Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

102.3 Vertido de aguas residuales

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable, las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa regional de vertidos.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa sectorial.

102.4 Emisión de gases

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable, no se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Se prohíbe en las parcelas de suelo urbano la instalación de barbacoas al aire libre salvo en los espacios comunitarios y mediante la construcción de obra cerrada.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

102.5 Contaminación atmosférica

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles en la legislación aplicable.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

102.6 Contaminación acústica y vibratoria

En ningún espacio ni instalación común de un edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dBA.

El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dBA en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 45 dBA durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

Art.103.- Evaluación de Impacto Ambiental

Se tramitará procedimiento de evaluación de impacto ambiental en todos aquellos supuestos fijados en la legislación ambiental, territorial o urbanística con el contenido y documentación exigible en cada caso.

Art.104.- Criterios en el resto del suelo no urbanizable

El Ayuntamiento en los expedientes de autorización del suelo no urbanizable que reglamentariamente se tramiten, como criterio general exigirá la presentación de un Análisis Técnico de Impacto como anexo a la documentación que debe presentarse cuando se estime que pudiera dar lugar a efectos negativos sobre el medio ambiente natural o el paisaje en particular se exigirá el análisis en:

- Las modificaciones de uso del suelo, con fines no agrarios, que transformen el mismo en superficies superiores a veinte (20) Ha.
- Los cortes de arbolado en superficies superiores a una (1) Ha.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Las obras lineales, de nueva traza, de longitud superior a cinco (5) Km.
- Las edificaciones de superficie superior a 2.000 m² o de altura superior a 9 m.
- Los movimientos de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura o volumen superior a 20.000 m³

Art.105.- Protección Contra Incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

TÍTULO II: NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 9: SUELO URBANO

Art. 106.- Ámbito de aplicación

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

Zonas de ordenanza

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en la tipología y en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo.

Las diferentes zonas de ordenanza son las siguientes:

- Clave 1: Usos militares.
- Clave 2: Espacios libres públicos y privados.
- Clave 3: Servicios técnicos.
- Clave 4: Equipamientos.
- Clave 5: Ordenación cerrada.
- Clave 6: Ordenación abierta.
- Clave 7: Vivienda unifamiliar.
- Clave 8: Conservación tipológica.
- Clave 9: Volumetría consolidada
- Clave 10: Industria escaparate.
- Clave 11: Camping.
- Clave 12: Industrial Rescanato
- Clave 13: Industrial Charlé
- Clave 14: Conservación. Estructura tradicional mixta

Radio-Televisión y otras infraestructuras técnicas

El suelo necesario para el emplazamiento de emisoras de Radio-Televisión u otras infraestructuras de servicios que por imperativo legal deben localizarse en suelo urbano se calificarán con la clave 3.

La desaparición del uso provocará la desclasificación automática del suelo como urbano retornando a la clasificación que le asigne el Plan al suelo de su entorno.

Art. 107.- Condiciones para su desarrollo

En aplicación de lo establecido por el Plan General, el suelo urbano se desarrollará en la forma siguiente:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

A. Actuaciones incluidas en unidades de ejecución

Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación del suelo, se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, con las obligaciones fijadas para cada una de las fichas incluidas en este documento y lo señalado para cada zona de ordenanza.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de un 5% por exceso o por defecto, manteniendo íntegramente su validez.

Las diferentes unidades de ejecución delimitadas, responden a las siguientes consideraciones:

Unidades de ejecución son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto equitativo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- Viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación y las condiciones de desarrollo se fijan en la ficha correspondiente.

B. Actuaciones directas

En aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidas en unidades de ejecución, los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en esta normativa, el derecho a edificar sólo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas.
- Suministro de energía eléctrica.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en el Capítulo 7 de las Normas Generales de Urbanización y en situación de prestar servicios por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en la legislación urbanística y en estas Normas.

Art. 108.- Obligaciones de los propietarios

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en el Plan General como suelo urbano son las que establece la Ley para esta clase de suelo, las que se recogen en los Capítulos 2 y 4 de estas Normas y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

108.1 Terrenos incluidos en unidades de ejecución

La delimitación de los terrenos incluidos en unidades de ejecución, definidas en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General. Con la aprobación definitiva del mismo se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la supresión del otorgamiento de licencias dentro del ámbito de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación, reparcelación o expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aun cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que declara innecesaria la reparcelación.

108.2 Terrenos no incluidos en unidades de ejecución

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que el Plan General establece para cada parcela.

Art.109.- Zonas de Ordenanza

Las zonas de ordenanza desarrolladas en este capítulo corresponden a los distintos ámbitos delimitados en el plano correspondiente de ordenación del Plan General, donde se acotan gráficamente las áreas de aplicación de cada una de ellas. Las condiciones específicas de cada ordenanza se recogen en la correspondiente ficha, incluida en este documento.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 10: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 110.- Ámbito de aplicación

Constituirán el suelo urbanizable programado los terrenos que el Plan General así clasifique y se delimiten como tales en los Planos de clasificación del suelo.

En suelo urbanizable programado se incluyen los terrenos que han de incorporarse al proceso urbanizador en los términos previstos en el programa.

El suelo urbanizable programado para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes del Plan General, que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector.

Se han delimitado los siguientes sectores:

- SUP-1: Solana de Rapitán
- SUP-2: Llano de la Victoria I.A.
- SUP-3: Llano de la Victoria I.B.
- SUP-4: Estación I
- SUP-5: Campañcán I
- SUP-6: Llano de Samper
- SUP-7: Llano de la Victoria I.C.
- SUP-8: Estación II
- SUP-9: Levante Norte
- SUP-10: Ciudad Jardín
- SUP-11: Levante Centro
- SUP-12a: Levante Sur I
- SUP-12b: Levante Sur I
- SUP 13: Badaguás I

Art. 111.- Condiciones para su desarrollo

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano de clasificación y regulación de usos del suelo.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el art. 15.3 del Título I de esta normativa y al contenido de este capítulo.
3. Cada Plan Parcial deberá referirse a un sólo sector de suelo urbanizable programado, excepto en los sectores Llano de la Victoria para los que podrá redactarse un único Plan Parcial.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

4. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas y a las condiciones y recomendaciones que se establezcan en este capítulo.
5. Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan, y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, admitirán una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento tipo.

Variaciones superiores al 5% por exceso o por defecto requerirán la tramitación de una modificación del Plan General.

111.1 Ejecución de infraestructuras y sistemas generales

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos por el Plan General, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística.

111.2 Obras y proyectos de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

111.3 Derecho a edificar

El derecho a edificar en suelo urbanizable programado no podrá ejercerse en tanto no se hayan adquirido las facultades urbanísticas recogidas en el art. 36 del capítulo 4 de estas Normas y en las condiciones establecidas en la legislación urbanística.

111.4- Edificaciones y urbanización simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística siempre que concurren, además de las condiciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- A. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- B. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- C. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para garantizar hasta el 50 por cien la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.
- D. Que en el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado C anterior.

- E. En cualquier caso la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar estarán subordinados al cumplimiento del deber de urbanizar.

111.5 Edificaciones de sistemas generales y locales

Podrán ejecutarse, antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en el Plan General, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen.

111.6 Parcelación

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Art. 112.- Obligaciones de los Propietarios

Como consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable programado, los propietarios de los terrenos están obligados, en los términos señalados en la legislación urbanística, a:

- A. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes.
- B. Costear la ejecución de las obras exteriores necesarias para el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- C. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- D. Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
1. Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.
 2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.
 3. Terrenos destinados a sistemas interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica del Plan que comprendan los destinados a:
 - Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
 - Centros docentes y culturales públicos.
 - Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
 - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
 4. El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento tipo del sector o porcentaje fijado en la legislación urbanística.
- E. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- F. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial

Art. 113.- Aprovechamiento tipo

El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.

Art. 114.- Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada

Los sectores de suelo urbanizable programado, en los términos señalados en la legislación urbanística, podrán desarrollarse mediante Planes Parciales de iniciativa privada cuando así lo establezca el Plan General. En este caso los particulares formularán el instrumento de planeamiento, elevándolo a la administración para su tramitación.

1. Garantía

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en la legislación urbanística.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

2. Paralización de Expedientes

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable programado por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

3. Incumplimiento de obligaciones

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- Suspensión de los efectos del Plan Parcial.
- Cambio de sistema de actuación.
- Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos.

4. Entidades urbanísticas colaboradoras

Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

5. Disolución de Juntas de Compensación

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta o bien cuando se den los supuestos contemplados en sus respectivos Estatutos y se hayan cumplido las condiciones anteriores.

Art. 115.- Condiciones particulares de los sectores

Se recogen con detalle en las fichas de desarrollo de cada sector.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 11: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art.116.- Ámbito de aplicación

Constituirán el suelo urbanizable no programado los terrenos que el Plan General así clasifique y se delimiten como tales en los Planos de Clasificación del suelo.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en suelo urbanizable no programado deberán referirse al conjunto de suelo incluido en cada una de las áreas definidas en el plano de clasificación de suelo y regulación de usos globales en suelo urbanizable, a cuyo efecto cada una de ellas constituye un área de reparto.

Se han delimitado las siguientes áreas:

- SUNP-1: Llano de la Victoria II
- SUNP-2: Campancián II
- SUNP-3: Campancián residencial
- SUNP-4: Badaguás II

Art. 117.- Condiciones para su desarrollo

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, en los términos señalados en la legislación urbanística, se podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, con el fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
2. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, podrán promoverse y ejecutarse directamente Programas de Actuaciones Urbanísticas bien por iniciativa pública o por iniciativa privada mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.
3. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística y las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 118.- Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado en la legislación urbanística, a las siguientes limitaciones:
 - a. No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

-
- b. Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establece en el Capítulo 12 de las presentes normas para el suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos las normas previstas en dicho Capítulo sobre la constitución de núcleo de población.
 - c. Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior estarán afectas al régimen de provisionalidad contemplado en la legislación urbanística durante los ocho años iniciales de vigencia del Plan General.
 - d. En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que los desarrollen, debiendo atenerse, entre tanto a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial a las establecidas en las presentes Normas.
2. Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Art. 119.- Condiciones urbanísticas de las áreas

Se detallan en las fichas de desarrollo de cada área.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 12: SUELO NO URBANIZABLE

Art. 120.- Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General así clasifique y se delimiten como tales en los planos de clasificación del suelo.

Art. 121.- Destino

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente capítulo.

Art. 122.- Carácter de las limitaciones

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

Art. 123.- Categorías de suelo no urbanizable. Zonas de Ordenación

Ambientes ecológicos

La totalidad del suelo no urbanizable se divide en cuatro ambientes ecológicos delimitados en los planos a escalas 1:50.000 y 1:5.000.

Submediterráneo	Montano Seco
Montano húmedo	Alpino

Áreas homogéneas

Dentro de cada una de estas zonas se establecen áreas de gestión homogénea, definidas como la generación de unidades territoriales, que presentan un comportamiento relativamente homogéneo respecto a la gestión de los usos en su interior en función de los siguientes parámetros:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- paisaje
- vocación de usos primarios
- espacios o elementos naturales o culturales de elevada singularidad y valor de conservación
- superficies que presentan riesgos naturales relacionados con los cambios de uso.

Se definen seis ÁREAS DE GESTIÓN HOMOGÉNEA:

1. Espacios protegidos

Superficies que en la actualidad se encuentran declaradas como protegidas de acuerdo a instrumentos legales previos ya sean estatales o autonómicos que regulen aspectos específicos del patrimonio natural.

2. Áreas o elementos singulares

Se corresponden con las superficies reducidas, enclaves o elementos de gran valor de conservación por su gea, flora, fauna, paisaje o patrimonio histórico o por su importancia en la conservación de la biodiversidad.

3. Áreas de riesgos naturales

Son aquellas superficies con graves riesgos naturales: corredores de aludes, conos, abanicos aluviales activos, movimientos en masa, zonas inundables en las crecidas fluviales, en las que deben ser limitadas o prohibidas las edificaciones o cualquier obra que pueda ser afectada por el proceso de riesgo constatado.

4. Bosque

Son aquellas formaciones vegetales formadas por árboles, no sometidas a prácticas de cultivo, que puedan alcanzar 5 metros de altura y cuyas copas puedan cubrir al menos el 40% del suelo.

5. Fondos de valle

Se corresponde con las superficies de menor altitud relativa que se localizan en el entorno de los cauces fluviales principales y en las que dominan las zonas cultivadas, los núcleos de población y las infraestructuras más significativas del territorio.

6. Pastizales y/o superficies de alteración

Son aquellas superficies ocupadas por formaciones leñosas o pastizales que no cumplen la condición de bosques. En su mayoría son formaciones seriales generadas por la puesta en cultivo o la transformación en pastizales de los bosques originales. También se incluyen los prados de alta montaña, así como los campos abancalados abandonados.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Zonas de ordenación

El Plan General de Ordenación Urbana de Jaca divide el suelo no urbanizable en dos categorías, delimitadas en los planos de clasificación del suelo a escalas 1:50.000 y 1:5.000.

- Suelo no urbanizable común
- Suelo no urbanizable de especial protección

En suelo de especial protección se delimitan zonas de ordenación para las que se establecen medidas necesarias para su conservación, mejora y protección, atendiendo a:

- Valor ecológico: Comprende las zonas de interés por la existencia de ecosistemas singulares, amenazados o raros y/o la biodiversidad de especies.
- Valor paisajístico: Zonas de especial significación en la configuración del paisaje.
- Valor ambiental: Incluye las sierras y cerros forestados que tienen una cierta impronta en el paisaje.
- Valor agrícola: Incluye las vegas de los ríos y las zonas de gran potencialidad agrícola del municipio, en las que se fomentará el mantenimiento del uso agrícola.
- Valor recreativo: Afecta a las zonas donde se pretenden concentrar los usos recreativos vinculados al medio natural (Astún).

Se establece además una protección preventiva, que afecta a todos los espacios no incluidos en las protecciones de Vega y Cornisa, situados a menos de 200 metros del cauce de los ríos y cursos de agua, embalses y lagos en todo el municipio.

Con respecto a las áreas homogéneas sólo se han identificado:

- Los espacios protegidos
- Las áreas o elementos singulares

Para el resto del suelo no urbanizable será de aplicación transitoria las zonas de ordenación antes referidas, hasta la delimitación de las áreas homogéneas.

Art. 124.- Actuaciones sobre edificaciones existentes

Las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan General de Ordenación Urbana se regirán por las determinaciones del artículo 12 de las Normas Urbanísticas.

Los caseríos, huertas y pardinias existentes podrán rehabilitarse salvo en los supuestos de fuera de ordenación contemplados en el art. 12.1 de las Normas urbanísticas.

En caso de rehabilitación de los caseríos huertas y pardinias podrán conservarse los parámetros de la edificación existente, aun cuando no se ajusten a las determinaciones de

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

vivienda unifamiliar. No podrán hacerse divisiones de propiedad horizontal. En caso de rehabilitación de edificaciones y a existentes en el suelo no urbanizable, cuya construcción tenga una antigüedad superior a diez años y el interés del edificio el Ayuntamiento así lo considere, está prevista la realización de obras de ampliación siempre que estas no superen una quinta parte del volumen de la edificación.

Art. 125.- Condiciones generales para su desarrollo

1. Para el desarrollo de las previsiones del Plan General en el suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.
2. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto la legislación urbanística.

Art. 126.- Condiciones de desarrollo de los usos

126.1 Uso agropecuario

A. Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se clasifican en:

- Agricultura extensiva
- Agricultura intensiva: (Horticultura, Viveros o Invernaderos)

1. Condiciones para las edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias

Se permiten las siguientes construcciones:

1. Casetas de aperos de labranza en donde no se permitirá su conexión a redes de servicios urbanos (agua, alcantarillado y electricidad) con las siguientes características:
 - Superficie máxima 30 m².
 - La altura máxima a linde de quiebro (entre el plano de fachada y el plano superior de cubierta) será de 3 m.
 - Las cubiertas a dos aguas con alguno de los siguientes materiales: Losa del país, teja de hormigón tipo pirineos en color (arena quemada), losa o teja árabe cerámica o teja similar en textura y color de hormigón armado. Las pendientes de los faldones de cubierta estarán comprendidos entre el 30% y el 80%.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- En fachada se emplearán materiales que se mimeticen con el terreno, en principio exclusivamente mampostería del país, salvo que aparezca en el mercado algún material que dé la misma textura.
- Estas casetas sólo podrán autorizarse en fincas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo fijada, y que es 2.500 m² para terreno de regadío y 1 Ha. para terreno de secano.
- El aprovechamiento de cubierta se permitirá únicamente como yerbero o pajar.

2. Almacenes e instalaciones

- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Ocupación: 10%
- Distancia mínima a edificaciones análogas de otra propiedad:
- 50 m en explotaciones de agricultura intensiva
- 100 m en explotaciones de agricultura extensiva
- Altura máxima: 1 planta (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
- Deberá acreditarse su vinculación a una explotación agrícola permanente, con una superficie de suelo que justifique la necesidad de la instalación.

Los retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad no podrán ser inferiores a 3 m si se trata de límites entre dos propiedades, pero si se trata de límites con caminos vecinales o espacios libres públicos, el retranqueo mínimo será de 10 m.

B. Actividades Ganaderas**1. Condiciones de localización**

La implantación de cualquier instalación ganadera, se regulará de acuerdo con la legislación aplicable. En el caso de las nuevas instalaciones de ganado porcino intensivo sólo se admitirán en el suelo no urbanizable genérico – claves 1 y 2 del P.G.O.U. - y con una distancia mínima al límite del suelo urbano de los núcleos de población de dos mil doscientos metros. En el caso de las instalaciones intensivas de aves y conejos las distancias mínimas a cualquier núcleo de población serán 1.500 m y 1.000 m. respectivamente. En todos estos supuestos se deberá contar con un acceso rodado hasta la instalación que no atraviese el núcleo rural.

Las presentes distancias no serán de aplicación a las instalaciones ganaderas existentes que ya cuenten con licencia de funcionamiento a fecha 21 de junio de 2017, ni a sus futuras ampliaciones que se registrarán por la normativa sectorial vigente.

Se aplicarán las medidas correctoras contempladas en la ordenanza reguladora de las Actividades ganaderas del término municipal de Jaca, aprobada el 26 de marzo de 2003 (BOP nº 87 de 16 de abril).

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Queda prohibido aplicar en terrenos del término municipal residuos ganaderos (purines) provenientes de explotaciones que se localicen fuera del término municipal. No se podrá justificar en la tramitación ante otros Ayuntamientos de licencias de explotaciones ganaderas fuera del término municipal la disponibilidad de terrenos receptores de estos residuos que se localicen en el término municipal de Jaca.

2. Condiciones de parcelación

Las instalaciones ganaderas requieren una superficie mínima de terreno igual a la unidad mínima de cultivo (2.500 m² en regadío y 10.000 m² en secano).

La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior y a la legislación aplicable, y la absorción de contaminación del suelo y de las aguas.

3. Condiciones de edificación de las instalaciones y edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas

- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Ocupación: 10%.
- Altura de edificación: 1 planta (la altura que requiera el uso a implantar).
- Retranqueo mínimo: 10 m. 3 m si se trata de límites entre dos propiedades, 10 m si se trata de límites con caminos vecinales o espacios libres públicos.

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impacto ambiental, incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Se deberá justificar también la dotación autónoma de servicios, en especial la dotación de agua para la explotación.

126.2 Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

Podrán ubicarse en suelo no urbanizable siguiendo el trámite previsto en la legislación urbanística y lo harán por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano, por lo excepcional de sus instalaciones y su dimensión, y por ser necesaria su ubicación en el medio rural.

Cualquier construcción de este tipo deberá desarrollar un fin social, ya sea asistencial, sanitario, educativo o industrial. Podrá exigirse la redacción de un Plan Especial, en aquellos casos que por sus características sea necesario resolver satisfactoriamente las siguientes condiciones:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- Acceso y comunicaciones
- Servicio de agua potable y evacuación de aguas depuradas
- Dotación de energía eléctrica
- Mínima agresión al medio en que se ubica.

Asimismo habrá de justificarse la necesidad del emplazamiento en suelo no urbanizable en base a las causas anteriormente señaladas.

126.3 Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras públicas

Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística.

Se consideran vinculadas directamente a las obras públicas las estaciones de servicio y las áreas de descanso de las autopistas y autovías, siendo usos permitidos en suelo no urbanizable común.

El Ayuntamiento podrá determinar las zonas de localización preferente para estos usos dentro del término municipal.

126.4 Vivienda familiar

En suelo no urbanizable, cuando la zona de ordenanza lo permita, podrán autorizarse edificaciones destinadas a vivienda familiar siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población. Sólo se admitirán en el suelo no urbanizable genérico – claves 1 y 2 del P.G.O.U. – y tampoco se permitirá el uso en las zonas de protección paisajística delimitadas en las normas de los núcleos.

Condiciones de edificación

- Parcela mínima: 10.000 m² salvo que las determinaciones para la zona de ordenanza correspondiente establezcan otras condiciones, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- Retranqueos: será de 10 m a linderos.
- Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 0,02 m²/m²
- Ocupación: la ocupación máxima de la parcela será del 2%
- Altura: la altura máxima será de dos plantas o 6,5 m.

En el proyecto se deberá justificar la dotación de servicios urbanísticos de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento.

En el caso del abastecimiento de agua la dotación deberá justificarse mediante captación autónoma (superficial o subterránea) previamente autorizada mediante concesión administrativa por el organismo de cuenca en caudal de calidad y cantidad suficiente para garantizar el uso residencial (250 litros/habitante y día)

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Las condiciones formales serán las previstas en la normativa de los núcleos rurales.

No se permite la división en propiedad horizontal de los inmuebles.

126.5 Forestales

Explotación de bosques, zona de matorral y pastos, conforme a lo prescrito en cada una de las zonas de ordenación.

Previa a la concesión de licencia para cualquier tipo de actuación será preceptivo informe favorable de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente. A efectos de edificaciones se considera una parcela mínima de 30.000 m².

Art.127.- Características constructivas de las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable

Se deberán adaptar a las siguientes condiciones:

- Tratar con materiales de fachada toda la superficie de los paramentos verticales exteriores, como corresponde a la condición de edificios aislados. En viviendas será de aplicación la Norma Complementaria del P.G.O.U. para planeamiento de los núcleos rurales.
- Adaptarse a los modelos constructivos tradicionales en el medio rural (enfoscados y pintura en colores terrosos).
- Materiales de cubierta: losa del país, tipo de hormigón tipo pirineos en color (arena quemada), losa o teja árabe cerámica o tipo similar en textura y color de hormigón armado.
- Presentar una ordenación de jardinería y vegetación que facilite la integración de las construcciones en el medio rural.

Las edificaciones existentes antes de la aprobación definitiva de este documento deberán ajustarse al contenido de este artículo, estableciendo un plazo de dos años para:

- Enfoscar y pintar en colores terrosos.
- Plantación arbórea circundante.

Art. 128.- Núcleo de población

128.1 Concepto de núcleo de población

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que pudiera requerir la implantación de servicios conjuntos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración o energía eléctrica, etc., propios de áreas urbanas.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

128.2 Riesgo de formación de núcleo de población

Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población para las agrupaciones de edificios con población de hecho sobre las que concurra al menos una de las circunstancias siguientes:

- a. Contar con abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales, o suministro de energía eléctrica conjunta a tres o más edificios de distinta propiedad o distinto usuario.
- b. Constituir conjuntos de residencia de tres o más familias, siempre que los mismos estén clasificados y registrados como urbanos en el catastro con efectos fiscales vigentes y se inscriban en un círculo de 100 m de radio con centro en cualquiera de ellas.

En suelo no urbanizable protegido se evitarán nuevos núcleos, prohibiendo la inscripción de tres viviendas en un círculo de 200 m de radio.

Art. 129.- Usos especiales

Son usos autorizables en suelo no urbanizable común, sin perjuicio de lo establecido para cada zona de ordenación.

129.1 Campings o acampadas con servicios

- Cumplirán lo establecido en la normativa sectorial de turismo y, en concreto, sobre campamentos de turismo y otras modalidades de campaña, normativa regional y restante normativa específica.
- La capacidad de acogida será como máximo de 600 campistas, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.
- La dimensión mínima de terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 10.000 m² a 35.000 m².
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- Los campamentos de turismo se consideran como uso permitido, en la categoría de suelo no urbanizable que así se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los apartados siguientes:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

1. Condiciones de emplazamiento

Los campings se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, y siempre fuera de la zona inundable en máxima crecida.

2. Condiciones de acceso y aparcamiento

- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección.
- Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.
- La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo

3. Condiciones de las instalaciones y servicios

- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana, con un mínimo de 100 litros/residente y día en campings y 30 litros/residente y día en áreas de acampada.
- Será preciso un sistema de depuración mediante tratamiento biológico, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m.
- Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total de campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común, en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

129.2 Canteras y actividades mineras

Aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se incluyen las extracciones de gravas y arenas en la zona de policía de cauces fluviales.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación minera y ambiental sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

Estas actividades estarán siempre sometidas a la elaboración de un Análisis de Implantación Ambiental y su autorización urbanística será siempre derivada de que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del Organismo competente para su autorización.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin estarán obligados a la presentación de fianzas.

Se incluirán proyectos que contengan medidas correctoras presupuestadas que serán avaladas al 100%.

129.3 Vertederos de residuos

Para su autorización debe garantizarse que su emplazamiento y características deben cumplir con lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

Se localizarán a una distancia mínima de cualquier punto del suelo urbano de 2.000 m, instalándose a sotavento de los vientos dominantes.

Quedarán prohibidos los vertederos de residuos que no se realicen mediante un tratamiento controlado que impida la dispersión de los residuos en el terreno circundante al lugar de depósito, y la filtración de líquidos al freático o cursos de agua.

Los vertederos de residuos sólidos, pastosos o líquidos, se situarán tras un adecuado estudio geológico de la idoneidad de su emplazamiento, e incluirán un estudio del impacto ambiental causado por la instalación.

Las solicitudes serán informadas por los organismos autonómicos competentes e incluirán proyectos de ejecución y de gestión de residuos.

129.4 Almacenes de chatarra

La autorización de almacenes de chatarra, cementerios de automóviles o maquinaria, etc. no podrá concederse sin la inclusión en el proyecto de medidas correctoras del impacto visual, previamente informadas favorablemente por los organismos autonómicos competentes.

Se exigirá la plantación de una masa arbórea o arbustiva circundante de altura y espesor suficiente (8 m. de altura, 10 m. de espesor) para que este almacenamiento no produzca un impacto visual importante desde las carreteras circundantes, siendo obligatorio el riego de este arbolado para su conservación.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

129.5- Instalaciones de tratamiento de áridos

Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por los organismos autonómicos competentes con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Para la concesión de dicha autorización el Proyecto incluirá un Análisis Técnico del Impacto Ambiental que describirá las zonas donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

129.6 Cementerios

Los cementerios existentes podrán mantenerse y ampliarse, según la legislación específica.

La autorización para la implantación de nuevos cementerios deberá ajustarse a lo previsto en dicha legislación. Entre los estudios previos necesarios para la autorización deberán incluirse:

- Estudios de la contaminación, con objeto de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilización de las áreas de ubicación.
- Justificación y diseño de accesos con objeto de evitar efectos negativos en la red general.

No se ubicarán nuevos cementerios que supongan incidencia sobre algún casco urbano definido en el Plan General.

En los núcleos urbanos que queden dentro de la zona de influencia de un cementerio existente (500 m medidos desde su perímetro), no se permitirán construcciones de nueva planta a una distancia del cementerio menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser en ningún caso inferior a 40 m, salvo informe favorable de la Administración sanitaria.

129.7 Cuarteles y cárceles

Para su implantación será necesaria la redacción previa de un Plan Especial.

129.8- Mataderos

Cumplirán con su legislación específica.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 130.- Licencias y autorizaciones urbanísticas en suelo no urbanizable130.1 Actos sujetos a licencia municipal

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el art. 20 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

130.2 Actos sujetos a autorización urbanística previa

Sin perjuicio de obtener la necesaria licencia municipal, según establece la legislación urbanística, estarán sujetos a autorización urbanística previa por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, las siguientes actuaciones:

1. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social
2. Vivienda familiar
3. Canteras y actividades mineras
4. Instalaciones de tratamiento de áridos
5. Instalaciones especiales, recogidas en el art. 129 de esta Normativa

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

130.3 Protección del dominio público

Cuando se pretenda parcelar o construir en una finca colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Art.131.- Condiciones para implantación de infraestructuras en suelo no urbanizable131.1 Sistema viario

Se incluyen aquí los caminos rurales, vías pecuarias, pistas de acceso a instalaciones, etc. que discurren por suelo no urbanizable, excluyendo las carreteras definidas como tales en el plano de estructura y las que pudiera ejecutar la Administración competente.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

1. Trazado

El trazado en planta se resolverá de forma que la pista perturbe lo menos posible el aprovechamiento agrario de las fincas que atraviesa, discurriendo preferentemente por linderos.

El perfil del camino se adaptará con fidelidad al terreno, minimizando los movimientos de tierras.

La pista de rodadura tendrá, como norma general, 3 m de anchura, con arcenes y cuneta de 0,5 m a ambos lados. Si el tráfico peatonal y de vehículos así lo justifica puede ampliarse uno de dichos arcenes hasta 1,5 m para facilitar el tránsito de viandantes. Cada 600 m, o en los puntos en donde el trazado lo aconseje, pueden establecerse ensanchamientos laterales de 6 m de longitud para facilitar cruces, giros y estacionamientos.

2. Materiales

Se prohíbe la utilización de pavimentos asfálticos o de hormigón, propios de carreteras o vías urbanas.

Se utilizarán materiales granulares, garantizándose el aspecto térreo de la capa de rodadura.

3. Iluminación

Se prohíbe la iluminación de caminos, fuera de los límites de la propia parcela.

131.2 De la Infraestructura hidráulica**1. Abastecimiento**

- **Procedencia:** El abastecimiento se resolverá mediante captación independiente. No se admite la conexión a la red municipal, por cuanto induciría al riesgo de formación de núcleo de población.

Excepcionalmente ello podría aceptarse en edificaciones para usos de utilidad pública o interés social adyacentes al casco urbano.

- **Calidad:** Las aguas de abastecimiento deberán cumplir los criterios de calidad, que se establecen con carácter general en el Capítulo 7.
- **Dotación:** Durante el trámite de autorización deberá justificarse la disponibilidad de un caudal suficiente según las necesidades del uso en cuestión.

2. Distribución y alcantarillado

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Se prohíbe la instalación de redes de cualquier tipo, fuera del ámbito de la propia parcela.

3. Depuración

Como norma general todas las instalaciones en suelo no urbanizable depurarán independientemente sus vertidos. No obstante, cuando el carácter de la instalación y su proximidad a algún colector municipal lo aconseje, la Administración competente podrá autorizar, o incluso obligar, a evacuar sus vertidos a dicho colector, para su depuración conjunta, exigiendo asimismo los tratamientos previos que considere adecuados. Al analizar dicha solución se valorará el riesgo de formación de núcleo de población que pudiera inducir el emisario al colector en los terrenos que atraviese.

El sistema de depuración exigido dependerá del carácter de las instalaciones, debiendo contrastarse su validez durante el trámite de autorización.

Se admite la utilización de fosas sépticas, que deberán contar con dos cámaras, y de tanques Imhoff. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas, se realice por infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que ésta se realice adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros, estancos o filtrantes.

131.3 Infraestructura eléctrica**1. Líneas de media o baja tensión**

Las líneas de traida de energía, bien en media o baja tensión podrán ser aéreas o subterráneas. Su trazado se resolverá con respeto al medio natural, pudiendo exigir la Administración, durante el proceso de autorización, la redacción de un estudio de Impacto Ambiental, si la fragilidad paisajística de los terrenos lo justifica.

2. Transformadores

Se situarán obligadamente en terrenos de propiedad privada. Podrán ser aéreos o no, en este último caso su ubicación y construcción cumplirán los requisitos ambientales y estéticos exigidos en la normativa general.

131.4 Residuos sólidos

Cualquier solicitud de autorización en suelo no urbanizable justificará el almacenamiento y eliminación de los residuos sólidos derivados de la actividad, detallando, en su caso, la localización y características de las instalaciones previstas al efecto.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

131.5 Otras infraestructuras

Para todos los aspectos o infraestructuras no contemplados en esta Norma será aplicable la normativa de urbanización en suelo urbano, contenida en el Capítulo 7 de esta Normativa y en su defecto la normativa sectorial o, en su caso, de las compañías suministradoras.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO 13: PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO

ART.132.- Reservas de Terrenos

Con independencia de las reservas establecidas en el Plan General, el Ayuntamiento podrá delimitar superficies sobre suelo urbanizable no programado o no urbanizable sin especial protección, como reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de su Patrimonio Municipal de Suelo, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. Asimismo, podrá modificar o suprimir las delimitaciones por idéntico procedimiento.

Sobre estas superficies será de aplicación el régimen jurídico contemplado en la legislación urbanística

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

FICHERO DE ZONAS DE ORDENANZA

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 1. Usos militares
TIPOLOGÍA	La propia del destino militar

USOS	Característicos:	Actividades propias del uso militar.
	Complementarios:	Garaje. Oficinas.
	Compatibles:	Dotacional en todas sus clases.
	Prohibidos:	El resto de los usos no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	No se fija
	Frente mínimo:	No se fija
	Retranqueos:	
	Fachada:	Libre
	Linderos:	Libre
VOLUMEN	<p>La intensidad de la edificación estará en relación directa con los servicios militares que desarrolle.</p> <p>En ningún caso podrá ser superior a la edificabilidad máxima que tengan las parcelas colindantes tomando como referencia aquella que posea una edificabilidad mayor.</p>	

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 2. Espacios libres de uso público
TIPOLOGÍA	Espacios destinados a ser ajardinados

USOS	Característicos:	Espacio libre ajardinado.
	Compatibles:	Equipamiento deportivo en instalaciones al aire libre. Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
	Prohibidos:	Los restantes no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	No se fija
	Retranqueos: Fachada y Linderos:	3 m
VOLUMEN	Edificabilidad: Ocupación: Altura máxima:	La intensidad de la edificación estará en relación directa con los usos característicos y compatibles de esta zona que desarrollen (Mod. nº 11 del P.G.O.U)

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 3. Servicios Técnicos
TIPOLOGÍA	La propia del destino del equipamiento

USOS	Característicos:	Dotacional, clase C.
	Complementarios:	Garaje Oficinas
	Compatibles:	
	Condicionados:	Vivienda de guardería.
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	No se fija
	Frente mínimo:	No se fija
	Fondo mínimo:	
	Retranqueos:	
	Fachada:	Libre
	Linderos:	Libre
VOLUMEN:	La intensidad de la edificación estará en relación directa con los servicios infraestructurales que desarrolle.	

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 4a. Equipamiento escolar, sanitario, cultural, social, religioso y hotelero.
TIPOLOGÍA	La propia del destino del equipamiento

USOS	Característicos:	Dotacional clases A y B.
	Complementarios:	Garaje Oficinas
	Compatibles:	Hostelero: Clase A y B.
	Condicionados:	Vivienda de guardería.
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	No se fija
	Frente mínimo:	No se fija
	Retranqueos:	
	Fachada:	Libre
	Linderos:	Libre
VOLUMEN	<p>Las condiciones de edificación serán las fijadas por el Plan General para las zonas de ordenanza colindantes a la parcela.</p> <p>En casos en que las necesidades del uso a implantar requieran la aplicación de otros parámetros de edificación, se podrán modificar mediante la tramitación de un Plan Especial.</p>	

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 4b. Equipamiento deportivo
TIPOLOGÍA	Recinto destinado al uso deportivo en pabellón cubierto o instalaciones al aire libre.

VOLUMEN		
Pabellón cubierto	Edificabilidad: Ocupación: Altura máxima: Sótano:	1,5 m ² /m ² La necesaria para la instalación Se ajustará a la normativa correspondiente 1 planta
Instalaciones al aire libre	Edificabilidad: Ocupación: Altura máxima: Sótano:	0,3 m ² /m ² La necesaria para la instalación 6 m (2 plantas) Permitido

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 5a
-------------------	----------

TIPOLOGÍA	Manzana cerrada con edificación entre medianeras
-----------	--

USOS	Característicos:	Residencial
	Complementarios:	Garaje
	Compatibles:	Comercial, categoría 1ª Oficinas Hostelero: Clase A Clase B Industria, categoría 1ª y 2ª en planta baja
	Condicionados:	Dotacional, todas sus clases. Ninguno
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	150 m ²
	Frente mínimo:	10 m
	Retranqueos:	
	Fachada: Linderos:	Prohibido Permitido
VOLUMEN	Edificabilidad:	3 m ² /m ²
	Ocupación:	
	Planta baja	100%
	Planta piso	75%
	Altura máxima:	13 m (B + 3 plantas)
Sótano:	Permitido	
Bajo cubierta:	Permitido	

Las parcelas con frente a la Avenida de Francia, pertenecientes a la manzana señalada con un *, deberán retranquear la edificación, manteniendo la alineación de las edificaciones existentes.
--

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Se considerará parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan General. Los parámetros de parcelación establecidos en la ficha serán de aplicación únicamente para nuevas segregaciones.
CONDICIONES ESTÉTICAS	En el tratamiento de fachadas se mantendrá el ritmo, proporción y tamaños presentes en las edificaciones tradicionales.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 5b
TIPOLOGÍA	Manzana cerrada con patio de parcela

USOS	Característicos:	Residencial, vivienda colectiva.
	Complementarios:	Garaje
	Compatibles:	Comercial, categoría 1ª Oficinas Hostelero: Clase A Clase B Industria, categoría 1ª y 2ª en planta baja Dotacional, todas sus clases
	Condicionados:	Ninguno
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	150 m ²
	Frente mínimo:	12 m
	Fondo mínimo:	12 m
	Retranqueos:	
	Fachada: Linderos:	Prohibido Laterales prohibido
VOLUMEN	Edificabilidad:	3m²/m²
	Ocupación:	
	Planta baja	100%
	Altura máxima:	19 m (B + 5 plantas)
	Sótano: Bajo cubierta:	Permitido Permitido

Las parcelas con fachada a calle de anchura menor a 12 m y al Paseo de la Constitución la altura máxima será de 16 m (B + 4 plantas).

Cuando por la configuración física de los solares, la aplicación de los parámetros de altura y ocupación conlleve sobrepasar el índice de edificabilidad, se permitirá al objeto de poder ocupar la planta baja al 100% y las plantas alzadas al fondo de 12 m siendo la altura máxima permitida en estos casos la aplicable según el art.46.6 de la normativa – una menos del máximo permitido - :

Planta baja + cuatro + aprovechamiento en calles de más de 12 m de sección.

Planta baja + tres + aprovechamiento en el resto. (Mod. nº 4 P.G.O.U)

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Se considerará parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan General. Los parámetros de parcelación establecidos en la ficha serán de aplicación únicamente para nuevas segregaciones.
CONDICIONES ESTÉTICAS	En el tratamiento de fachadas se mantendrá el ritmo, materiales, proporción y tamaños presentes en las edificaciones tradicionales.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 6a
TIPOLOGÍA	Ordenación abierta

USOS	Característicos:	Residencial, vivienda colectiva.
	Complementarios:	Garaje
	Compatibles:	Comercial, categorías 1ª, 2ª y 3ª Oficinas Hostelero: Clase A Clase B Industria, categoría 1ª y 2ª Dotacional, todas sus clases
	Condicionados:	Ninguno
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	300 m ²
	Frente mínimo:	12 m
	Retranqueos:	
	A eje de calle:	H/2
	Linderos:	H/4
	Entre bloques:	H/2
VOLUMEN	Edificabilidad:	2,30 m ² /m ²
	Ocupación:	35%
	Altura máxima:	19 m (B + 5 plantas)
	Sótano:	Permitido
	Bajo cubierta:	Permitido

Las parcelas con fachada a calle de anchura menor a 12 m y al Paseo de la Constitución, la altura máxima será de 16 m (B + 4 plantas).

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

CONDICIONES ESTÉTICAS	En el tratamiento de fachadas se mantendrá el ritmo, materiales, proporción y tamaños presentes en las edificaciones tradicionales.
------------------------------	---

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CONDICIONES DE VOLUMEN	<p>En manzanas no edificadas se redactará un Estudio de Detalle.</p> <p>Los parámetros relativos a edificabilidad, altura y ocupación no serán de aplicación en las siguientes parcelas y manzanas, procedentes del desarrollo del Plan General que se revisa o de planeamiento derivado y que se incorporan con sus determinaciones específicas.</p> <p>Polígono Avda. Juan XXIII y Avda. de Rapitán</p> <p>Parcela nº 4</p> <table> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1,045 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima:</td> <td>B+II+BC</td> </tr> </table> <p>Parcela nº 5</p> <table> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,888 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima:</td> <td>B+II+BC</td> </tr> </table> <p>Estudio de Detalle aprobado el 13/Jul/1987</p> <p>Polígono Oroel 2000</p> <p>Parcela sita en camino de Fondabós</p> <table> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1,71 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima:</td> <td>B+III+BC</td> </tr> </table> <p>Estudio de Detalle de manzana aprobado el 27/Nov/1987</p> <p>Anexo Área Deportiva</p> <p>Manzana nº2</p> <table> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1,34 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima:</td> <td>B+V+BC</td> </tr> </table> <p>Estudio de Detalle aprobado el 14/Oct/1994</p> <p>Manzana nº3</p> <table> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1,34 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima:</td> <td>B+IV+BC</td> </tr> </table> <p>Será obligatorio redactar un Estudio de Detalle</p> <p>Manzana nº4</p> <table> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1,61 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima:</td> <td>B+III+BC</td> </tr> </table> <p>Será obligatorio redactar un Estudio de Detalle</p> <p>Manzana c/ Fernando el Católico, Infanta Doña Sancha, Avda. Regimiento de Galicia</p> <table> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1,6 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima:</td> <td>B+V+BC</td> </tr> </table> <p>Será obligatorio redactar un Estudio de Detalle</p>	Edificabilidad:	1,045 m ² /m ²	Altura máxima:	B+II+BC	Edificabilidad:	0,888 m ² /m ²	Altura máxima:	B+II+BC	Edificabilidad:	1,71 m ² /m ²	Altura máxima:	B+III+BC	Edificabilidad:	1,34 m ² /m ²	Altura máxima:	B+V+BC	Edificabilidad:	1,34 m ² /m ²	Altura máxima:	B+IV+BC	Edificabilidad:	1,61 m ² /m ²	Altura máxima:	B+III+BC	Edificabilidad:	1,6 m ² /m ²	Altura máxima:	B+V+BC
Edificabilidad:	1,045 m ² /m ²																												
Altura máxima:	B+II+BC																												
Edificabilidad:	0,888 m ² /m ²																												
Altura máxima:	B+II+BC																												
Edificabilidad:	1,71 m ² /m ²																												
Altura máxima:	B+III+BC																												
Edificabilidad:	1,34 m ² /m ²																												
Altura máxima:	B+V+BC																												
Edificabilidad:	1,34 m ² /m ²																												
Altura máxima:	B+IV+BC																												
Edificabilidad:	1,61 m ² /m ²																												
Altura máxima:	B+III+BC																												
Edificabilidad:	1,6 m ² /m ²																												
Altura máxima:	B+V+BC																												

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CONDICIONES DE VOLUMEN	Polígono Sanlure
	Parcela nº 1
	Edificabilidad: 1,216 m ² /m ²
	Altura máxima: B+V+BC
	Estudio de Detalle aprobado el 4/Ago./1989
	Parcela nº 6
	Edificabilidad: 1,724 m ² /m ²
	Altura máxima: B+IV+BC
	Será obligatorio redactar un Estudio de Detalle
	Polígono Membrilleras
	Edificabilidad: 2,1 m ² /m ²
	Altura máxima: B+IV+BC
	Estudio de detalle aprobados para cada una de las manzanas
	Manzana Pº de la Constitución, c/ Goya y c/ Pico Collarada
	Edificabilidad: 1,6 m ² /m ²
	Altura máxima: B+V+BC
	Estudio de Detalle aprobado el 16/Abr/1982

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 6b
TIPOLOGÍA	Ordenación abierta

USOS	Característicos:	Residencial, vivienda colectiva.
	Complementarios:	Garaje
	Compatibles:	Comercial, categorías 1ª, 2ª y 3ª Oficinas Hostelero: Clase A Clase B Industria, categoría 1ª y 2ª Dotacional, todas sus clases
	Condicionados:	Ninguno
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	300 m ²
	Frente mínimo:	12 m
	Retranqueos:	
	A eje de calle: Linderos:	H/2 H/4
VOLUMEN	Edificabilidad:	3 m ² /m ²
	Ocupación:	50%
	Altura máxima:	19 m (B + 5 plantas)
	Sótano: Bajo cubierta:	Permitido Permitido

En las parcelas con fachada a calle de anchura menor a 12 m la altura máxima será de 16 m (B + 4 plantas). En las parcelas con frente al Pº de la Constitución se estará a lo dispuesto en el Estudio de Detalle.

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CONDICIONES DE VOLUMEN	En cada parcela los distintos bloques deberán retranquearse entre sí un mínimo de H/2 (H = altura de la edificación).
CONDICIONES ESTÉTICAS	En el tratamiento de fachadas se mantendrá el ritmo, materiales, proporción y tamaños presentes en las edificaciones tradicionales.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 7a
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar extensiva aislada o pareada

USOS	Característicos:	Residencial, vivienda unifamiliar.
	Complementarios:	Garaje.
	Compatibles:	Oficinas. Hostelero: Clase A. Clase B. Industria, categoría 1ª y 2ª Dotacional, todas las clases.
	Condicionados:	Ninguno.
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima: Frente mínimo: Fondo mínimo: Retranqueos: Fachada: Linderos:	1.000 m ² 20 m 35 m 5 m 3 m
VOLUMEN	Edificabilidad: Ocupación: Altura máxima: Sótano: Bajo cubierta:	0,3 m ² /m ² 30% 7 m (2 plantas) 1 planta Permitido

CONDICIONES ESTÉTICAS	La cubierta de la edificación será obligatoriamente a dos o más aguas.
-----------------------	--

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 1.600 m ² .
--------------------------	--

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

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

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

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

CONDICIONES ESTÉTICAS	La cubierta de la edificación será obligatoriamente a dos o más aguas.
------------------------------	--

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 m ² . En el polígono Ladera Sur serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial aprobado definitivamente.
---------------------------------	---

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 7c
--------------------------	----------

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada
------------------	------------------------------

USOS	Característicos:	Residencial, vivienda unifamiliar.
	Complementarios:	Garaje.
	Compatibles:	Oficinas. Hostelero: Clases A y B. Dotacional, todas las clases. Comercial, categoría 1ª
	Condicionados:	Ninguno.
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	100 m ²
	Frente mínimo:	5 m
	Fondo mínimo:	16 m
	Retranqueos:	
	Fachada: Linderos:	A marcar por el Estudio de Detalle
VOLUMEN	Edificabilidad:	1,5 m ² /m ²
	Ocupación:	60%
	Altura máxima:	7 m (2 plantas)
	Sótano:	1 planta
	Bajo cubierta:	Permitido

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CONDICIONES ESTÉTICAS	<p>El retranqueo de la edificación en promociones unitarias se fijará mediante Estudio de Detalle.</p> <p>La cubierta de la edificación será obligatoriamente a dos o más aguas.</p> <p>Se establece como longitud máxima de edificación 80 m, con un número máximo de 12 viviendas adosadas.</p>
CONDICIONES PARTICULARES	<p>En el polígono Ladera Sur serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial aprobado definitivamente.</p>

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 8. Conservación tipológica
TIPOLOGÍA	Ordenación abierta y ajardinada

USOS	Característicos:	Residencial
	Complementarios:	Garaje
	Compatibles:	Hostelero: Clase A Clase B Dotacional, todas sus clases Oficinas
	Condicionados:	Ninguno
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	300 m ²
	Frente mínimo:	12 m
	Retranqueos:	
	Fachada:	1/2 H
	Linderos:	1/2 H
VOLUMEN	Edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
	Ocupación:	40%
	Altura máxima (H):	9 m (B + 2 plantas)
	Sótano:	Permitido
	Bajo cubierta:	Permitido

CONDICIONES DE VOLUMEN	Los parámetros establecidos serán de aplicación obligatoria solamente cuando sean menos restrictivos que los definidos por la configuración física actual. En edificios que superen estos valores, podrán mantenerse los parámetros existentes, incluso en caso de derribo y nueva construcción.
-------------------------------	--

CONDICIONES ESTÉTICAS	En el tratamiento de fachadas se mantendrá el ritmo, materiales y proporciones presentes en las edificaciones tradicionales.
------------------------------	--

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 9. Volumetría consolidada.
TIPOLOGÍA	

USOS	Los usos permitidos son los existentes.
PARCELACIÓN	La existente.
VOLUMEN	El existente.

CONDICIONES PARTICULARES	<ol style="list-style-type: none"> 1. Esta zona, comprende áreas de suelo urbano consolidado y totalmente edificado, con un tipo de ordenación específico, de acuerdo con ordenaciones urbanísticas anteriores. 2. Se admiten obras de conservación, restauración, consolidación o reforma interior de los edificios existentes. Cualquier variación en los gálibos ocupados por los edificios actuales, estará sujeta a un Estudio de detalle, sin superar la edificabilidad existente. 3. En el caso singular del Burgo de Rapitán se estará a las condiciones específicas de la Concesión Administrativa acordada por el Ayuntamiento de Jaca con fecha 15 de Abril de 1987 y el proyecto de su desarrollo. La edificabilidad máxima permitida y las condiciones de uso serán las contempladas en dicho proyecto.
---------------------------------	---

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 10. Industrial
TIPOLOGÍA	Industria escaparate

USOS	Característicos:	Industrial en todas sus categorías integrado con exposición y venta.
	Complementarios:	Usos administrativos y servicios de la propia empresa. Garaje. Residencial, vivienda unifamiliar.
	Compatibles:	Hostelero: Clase B, categoría 1ª y 2ª
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados
PARCELACIÓN	Parcela mínima: Frente mínimo: Retranqueos: Fachada: Laterales: Fondo:	1.000 m ² 16 m 5 m 3,5 m 3,5 m
VOLUMEN	Edificabilidad: Ocupación: Altura máxima: Sótano:	0,7 m ² /m ² 60% 10 m 1 planta

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 11. Camping
TIPOLOGÍA	

USOS	Característicos:	Turístico temporal. Hostelero en todas sus clases (Mod. nº 13 P.G.O.U)
	Complementarios:	Garaje. Oficinas.
	Compatibles:	Dotacional, todas las clases. Comercial, categoría 1ª
	Condicionado:	Vivienda de guardería.
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados
PARCELACIÓN	Parcela mínima: Retranqueos:	La existente. 5 m
VOLUMEN	Edificabilidad: Ocupación: Altura máxima: Bajo cubierta:	0,1 m ² /m ² 10% 7 m (B + 1 planta) Permitido

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 12. Industrial Rescanato
TIPOLOGÍA	Industria aislada

USOS	Característicos:	Industrial en todas sus categorías integrado con exposición y venta.
	Complementarios:	Usos administrativos y servicios de la propia empresa. Garaje.
	Compatibles:	Hostelero: Clase B. Categoría 1ª y 2ª
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima:	600 m ²
	Frente mínimo:	14 m
	Retranqueos:	
	Fachada:	Sin retranqueo
	Laterales:	3 m
VOLUMEN	Fondo:	3 m
	Edificabilidad:	0,8 m ² /m ²
	Ocupación:	75%
	Altura máxima:	8 m
	Bajo cubierta:	Prohibido

CONDICIONES PARTICULARES	El desarrollo de las actividades industriales en este enclave estará condicionado a la resolución de los accesos al polígono desde la carretera N-240. En las ampliaciones de las naves existentes se mantendrán las condiciones de volumen de la nave que se amplía.
---------------------------------	--

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZA	Clave 13. Industrial Charlé
TIPOLOGÍA	Industria aislada

USOS	Característicos:	Industrial en todas sus categorías integrado con exposición y venta.
	Complementarios:	Usos administrativos y servicios de la propia empresa. Garaje.
	Compatibles:	Hostelero: Clase B. Categoría 1ª y 2ª
	Prohibidos:	El resto de los no mencionados.
PARCELACIÓN	Parcela mínima: Frente mínimo: Retranqueos: Fachada: Laterales: Fondo:	La existente El existente Sin retranqueo Sin retranqueo Sin retranqueo
VOLUMEN	Edificabilidad: Ocupación: Altura máxima: Bajo cubierta:	1 m ² /m ² 100% 8 m Prohibido

CONDICIONES PARTICULARES	El desarrollo de las actividades industriales en este enclave estará condicionado a la resolución de los accesos al polígono desde la carretera N-330.
--------------------------	--

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

TOMO XI: NORMATIVA COMPLEMENTARIA DE LOS NÚCLEOS

MEMORIA DE ORDENACIÓN

En la actualidad los núcleos rurales dependientes de Jaca cuentan con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano redactado y aprobado como documento complementario a la Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Jaca aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca de fecha 22 de mayo de 1.986. Las Ordenanzas constructivas se contienen en la Normativa del Plan, y en concreto en las calificaciones 12c "Estructura tradicional mixta" y 17 "vivienda unifamiliar".

En las últimas décadas, los pueblos del campo de Jaca, ha sufrido un progresivo despoblamiento como consecuencia de la pérdida de importancia del sector agrícola ganadero y de la falta de servicios e infraestructuras que garantizaran un nivel de vida similar al de la Ciudad. Desde el punto de vista Urbanístico Territorial el objetivo del reequilibrio de la subcomarca del término municipal de Jaca aparece como una de las prioridades de la nueva Revisión del P.G.O.U. Esta estrategia territorial pasa por la instrumentación de documentos urbanísticos más completos que los vigentes Proyectos de Delimitación, redactados en su día bajo la premisa de una progresiva pérdida de importancia del sistema disperso de asentamientos.

Por ello se ha iniciado un proceso de elaboración de Normas Complementarias para cada núcleo urbano que se desarrollará de manera paralela a la Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Jaca. No obstante, y de manera transitoria, en tanto se laboran y aprueban dichos instrumentos de planeamiento conviene proceder a una modificación de las ordenanzas hoy vigentes en los núcleos urbanos con el fin de adaptarlas a las nuevas exigencias y corregir determinados parámetros urbanísticos hoy permitidos y que sin embargo pueden resultar distorsionadores. La presente Norma sustituye a la ordenanza de la clave 12 c del P.G.O.U. y complementa para el ámbito de los núcleos rurales las determinaciones de la clave 17.

En este modelo de Norma Complementaria de Planeamiento se quiere marcar una referencia, en cuanto a normativa, al tratamiento de planificación urbana pormenorizada de todos los núcleos. Al formular esta figura de planeamiento con arreglo a lo previsto en los Arts. 73 y 74 de la Ley y 88, 89 del R.P.U. se dota a sus determinaciones de una autonomía y de un contenido diferenciado del P.G.O.U. separando su regulación de las vicisitudes del propio Plan, conscientes de que el proceso de Revisión del P.G.O.U. no puede demorar o interferir en la resolución de las expectativas claramente diferenciadas que, aun obedeciendo a un planteamiento estratégico único, deben formularse y articularse en distintas figuras de planeamiento, utilizando los diversos grados de flexibilidad que la Ley permite

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que el Art. 74.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, señala que la Norma Complementaria no podrá en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen, las presentes Normas se tramitan a los efectos legales como Modificación núm. 13 del P.G.O.U.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

El ámbito de aplicación de las Normas se extenderá a los treinta y un núcleos rurales que forman parte del término municipal de Jaca y que son: Abay, Abena, Ara, Araguás del Solano, Ascara, Asieso, Atarés, Banaguás, Baraguás, Badaguás, Barós, Bernués, Bescós de la Garcipollera, Binué, Botaya, Caniás, Espuëndolas, Gracionépel, Guasa, Guasillo, Ipas, Jarlata, Lerés, Martillué, Navasa, Navasilla, Novés, Orante, Osia, Ulle y Villanovilla.

No se altera la clasificación de suelo recogida en los vigentes Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano cuya revisión será objeto de una sucesión de Normas Complementarias singulares para cada pueblo en concreto

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

**NORMAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO DE LOS
NÚCLEOS RURALES DE JACA**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Contenido

Hasta el momento, las Ordenanzas Urbanísticas vigentes en los núcleos rurales adscritos a Jaca, estaban comprendidas en las generales del P.G.O.U. de todo el municipio, y las del suelo urbano en concreto, en la clave 12c) denominada conservación: estructura tradicional mixta y en la clave 17: zona de edificación aislada unifamiliar en aquellos núcleos con zona de ensanche delimitada (la mayoría). Las presentes Normas Complementarias del P.G.O.U., sustituyen a la normativa hasta ahora vigente. En todo lo no contemplado en la presente Norma Complementaria será de aplicación el P.G.O.U. de Jaca.

La regulación del Suelo No Urbanizable se contiene con carácter general en el P.G.O.U.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

TITULO I. ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 1. - Definiciones

Las definiciones contenidas en este artículo se corresponden con las recogidas en el P.G.O.U. de Jaca que, a su vez, son fruto de la refundición con las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Huesca.

1.1 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 condiciones 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.

En parcelas superiores a 300 m² de superficie será exigible la tramitación de un Estudio de Detalle de adaptación de alineaciones y rasantes u ordenación volumétrica previo a cualquier concesión de licencia de obra.

1.2 Superficie Neta de la Parcela

Es la superficie que resulta de detraer 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.

1.3 Alineaciones

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas en estas N.N.C.C. y en los Estudios de Detalle que se redacten que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

1.4 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 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Son Rasantes Oficiales las cotas establecidas por las N.N.C.C. y en los Estudios de Detalle que se redacten 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 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.

1.5 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 edificación situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano no estará situada en ningún punto a más de 1,20 metros 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 considerarán como tales.

La denominación común de planta de aprovechamiento de 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 metros.

1.6 Definiciones 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).

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA

MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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 1,50 metros).

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 el 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.

1.7 Edificabilidad

1. Se entiende por edificabilidad al 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 cien por cien.

2. Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, excluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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

1.9 Altura libre de plantas

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara alta 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 de 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 pasillo 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.

1.10 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.

1.11 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 tanto 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.

1.12 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 a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

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

1. Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados como obra de fábrica.
2. Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
3. Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un solo lado.
4. 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.
5. Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
6. Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.
7. 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.

1.13 Tipos de ordenación

La edificación que se realice en Suelo Urbano, al amparo de estas Normas Complementarias atenderá a los siguientes tipos:

- Ordenación por alineación al vial. Es aquella en que la edificación, se sitúa obligatoriamente en la alineación fijada, salvo previa aprobación de Estudio de Detalle de adaptación de alineaciones. Se aplicará en las zonas de Casco Antiguo considerándose como tales las áreas actualmente calificadas como clave 12c, hasta que se proceda a las nuevas delimitaciones.
- Ordenación por edificación aislada. Es aquella en que los edificios se disponen aislados en cada parcela, manteniendo una distancia obligatoria a los linderos de la misma. Se aplicará en las zonas actualmente calificadas con clave 17 y en las de ampliación por unidades de ejecución que se establezcan según las determinaciones del Capítulo II del Título II.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO II. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Art. 2.- Condiciones generales

En todas las edificaciones a realizar en los núcleos rurales, 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. 3.- Programa mínimo. Superficie mínima de vivienda

El programa mínimo de una vivienda será el compuesto por:

- Un dormitorio de 2 camas
- Un cuarto de estar
- Una cocina
- Un baño con lavabo, inodoro y bañera de dimensión mínima 1,40 m. o ducha (excep.)

La superficie total útil de la vivienda no podrá ser inferior a 65 m².

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 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., y que el patio esté comunicado con una calle o espacio público mediante un paso de al menos 3 m. de anchura.

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

El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

Art. 4.- Ventilación de la vivienda

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

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación que den a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 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:

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

En aseos, retretes y baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2 x 2 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. 5.- 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 estos 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 lo circundan.

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 el caso de que éste sea más alto).

Art. 6.- Dimensiones mínimas habitables

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Volumen (m³)</i>	<i>Lado mínimo (m.)</i>
Dormitorio 2 camas	10	25	2,5
Dormitorio 1 cama	6	15	2,0
Sala-Estar	18	35	3,0
Cocina	5	15	1,6
Aseo	3	6	1,4
Sala-Cocina	21	45	3,0

La anchura mínima de los pasillos será de 1 m. En los vestíbulos la anchura mínima será 1,20 m.

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

Art. 7.- 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. con 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.
- Las dimensiones de la huella y contrahuella deberán tener 28 x 18,50 cm.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

- El número máximo de peldaños en un tramo será de 16.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

Art. 8.- Escaleras interiores de vivienda

Se prohíben en el interior de las viviendas 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. 9.- Revestimientos, etc.

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

Art. 10.- Sanitarios

En el cuarto de aseo se incluirán, al menos: inodoro, lavabo y 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. 11.- 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. 12.- Condiciones higiénico sanitarias en locales comerciales, industria, etc.

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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO III. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 13.- Condiciones generales

Las condiciones de la edificación, en cuanto a su forma, tamaño y composición arquitectónica, así como en cuanto a las especificaciones sobre materiales, se adaptarán al contenido de este capítulo.

Art. 14.- Obras de reforma o rehabilitación

En las obras de reforma o de rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente, con carácter general:

- a. Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la primera edificación.
- b. La justificación de la innecesariedad de mantener estos elementos, en edificios sin catalogar por su valor histórico, artístico o ambiental, se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación de una justificación, suscrita por un arquitecto y acompañada de documentación suficiente.

Art. 15.- Integración en el entorno

Las nuevas construcciones, o las obras de reforma o rehabilitación, deberán respetar y acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentren.

Las construcciones no deben limitar las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje en armonía con el medio circundante.

El Ayuntamiento y los órganos competentes para la concesión de una licencia o para su informe previo (Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio) deberán evaluar dichos aspectos, 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 podrá 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.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 16.- Tamaño y estética de las edificaciones

El tamaño de una edificación en relación con 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, retranqueos u otros recursos, presentarse como la unión de diferentes volúmenes.

Art. 17.- Fachadas

El tratamiento de fachadas mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de los huecos de la edificación circundante, y utilizará materiales acordes a los utilizados en la zona, con colores y texturas no distorsionantes con aquéllas.

El material a emplear en las nuevas edificaciones será la mampostería o aplacado de piedra de la zona (no de Calatorao) pero colocado y con dimensiones de las piezas, similares a las de las mamposterías. Esta mampostería se unirá con mortero bastardo de cal y cemento semejante al antiguo de cal y sin llaguear o aparejado a hueso.

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

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 18.- 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 m. 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 cabeceros y dinteles podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera tratada en autoclave con creosota u óxidos metálicos, con escuadría mínima de 15 x 15 cm.

El alféizar de las ventanas, será de losa de piedra, con un espesor mínimo de 5 cm. volando sobre el paramento de fachada por lo menos 3 cm. Podrán ser también de hormigón moldurado.

Los marcos de los contraventanos 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 de madera, o bien metálicas en colores oscuros.

Se admitirán soluciones diferentes a las señaladas en casos que estén debidamente justificados por responder a criterios de orientación, de necesidades de captación de energía solar, etc.

Art. 19.- Persianas

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

Art. 20- 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, aluminio o PVC también en colores oscuros.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 21.- 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 señalada en el Artículo 1.12.

Art. 22.- Vuelos cerrados

Se permiten vuelos cerrados sobre la vía pública, tipo tribuna o mirador, con tratamiento básicamente acristalado (75%), y que ocupen como máximo el 50% de la anchura de la fachada no sobrepasando los 6 metros. La dimensión máxima del mirador será de 2 metros y la separación entre dos de ellos será de 3 metros.

Análogamente con el artículo anterior, la altura mínima de arranque será la señalada en el Artículo 1.12.

El saliente máximo de estos vuelos será del 10% de la anchura de la calle, con el valor absoluto máximo de 0,60 m.

Art. 23.- 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. 24.- Bajantes de pluviales

Las bajantes y canaleras vistas serán metálicas y de materiales nobles (cobre, cinc, fundición y aluminio esmaltado en colores oscuros ambos).

Art. 25.- 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. 26.- Cerramiento de parcela. Tapias

Los cercados o tapiados en espacios urbanos (jardines, corrales, etc.) presentarán un espacio sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento, pudiéndose realizar con los elementos señalados en el Art. 23.

Los elementos anteriormente señalados podrán ir colocados sobre un murete de piedra del país o sobre un murete de hormigón abujardado de altura no superior a 1,2 m.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

En defensas de tráfico y pasamanos, se recomienda el uso de perfiles metálicos macizos.

Art. 27.- 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 aguas se deberá justificar la solución debidamente.

Se utilizarán materiales similares a los predominantes en el entorno, incluyendo elementos tradicionales (cornisas, aleros, arcos, etc.). En los pueblos de Bernués, Osia y Botaya sólo se admitirá la losa tradicional.

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.

Esa inclinación podrá ser mayor alcanzando hasta el 75% en aquellas cubiertas que se ubiquen bajo el gálibo edificable definido por la altura reguladora y pendiente máxima permitida en el párrafo anterior.

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 en dicho punto

No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15% de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m².

Podrán abrirse lucanas o mansardas, sobresaliendo de la cubierta, pero no superarán el 3% de la superficie de la cubierta ni su dimensión excederá de 1,50 m². También podrán abrirse huecos (tipo "velux") de pequeñas dimensiones, alargadas según la dirección de la pendiente y que guarden relación con los huecos de la fachada.

Los materiales de cubierta serán:

- Lajas de piedra o arcilla de la zona.
- Teja árabe o similar plana, no roja sino de color arena quemada semejante al de la losa.

Art. 28.- 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",

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

resueltos de tal forma que no se produzcan filtraciones ni en la propia finca ni en las colindantes.

Art. 29.- Pendientes

Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón y estará comprendida entre 35% y 50% respecto al plano horizontal

Art. 30.- Aleros

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 esta 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 el barnizado natural, debiéndose tratar con un fuerte oscurecido.

Art. 31.- Líneas de quiebro

Es la línea horizontal de encuentro del plano superior de cubierta y el plano de fachada.

Si las líneas de quiebro de un edificio están a distinta altura, la altura respecto de 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 A y B siempre que entre los puntos de fachada exista una diferencia de nivel superior a 2 m.

Art. 32.- Cumbreras

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

La altura de cumbrera no rebasará la línea de quiebro más de 4,0 m. o, en su caso, la línea media de quiebro.

Art. 33.- 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 servirán como recurso de ampliación del espacio bajo cubierta.

La superficie de los planos de cubierta ocupado por las lucanas no superará el 3% de la superficie éstos.

La altura de las lucanas desde la base a la línea de quiebro de la misma lucana, no será superior a 2,2 m.

La separación entre lucanas 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 1,5 m.

Las cubiertas de las lucanas volarán al menos 15 cm. en los faldones laterales y 25 cm. en el frente.

El frente de la lucana no se podrá forrar de teja.

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 cm.

Art. 34.- 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 a la del faldón de cubierta en el que se encuentren, y en altura en función de su posición respecto a la cumbrera o cernillón.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO IV. ORDENANZA SOBRE CONDICIONES DE LOS VIALES Y SERVICIOS

Art. 35.- Calles y aceras

Se realizarán:

- a. Empedrados con losas de la zona
- b. Adoquinado con piedra o con adoquines de hormigón prefabricado de sección rectangular
- c. Hormigonadas

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 anchura y 50 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.

En las nuevas urbanizaciones se contemplará la plantación de arbolado en las calles.

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

Art. 36.- Redes de infraestructura

Toda red de infraestructura será enterrada (agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado, telefonía, etc.)

Art. 37.- Alumbrado público

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

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

TITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES

CAPITULO I. ZONA DE CASCO ANTIGUO

La zona de Casco Antiguo comprende la generalidad del suelo urbano delimitado calificado hasta el momento como clave 14, con excepción del suelo comprendido en las zonas calificadas con clave 7d y en las unidades de ejecución definidas.

Art. 38.- Altura reguladora de fachada

Es la alcanzada por el alero, 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 máxima se fija en 6,5 m.

La dimensión máxima de separación del plano inferior de los aleros y el paralelo a éste que contiene la intersección de los planos de fachada y cubierta (línea de quiebro) será de 80 cm.

Art. 39.- Altura en número de plantas

El número máximo de plantas se fija para todo el término en tres: planta baja, una planta alzada y un aprovechamiento bajo cubierta (PB + 1 PA + 1 AC).

Art. 40.- Altura visible

Se fija una altura visible máxima de los edificios desde el plano de rasante inferior de 10,5 m.

Art. 41.- Profundidad edificable

La profundidad edificable es con carácter general la de 10 m. a partir de las alineaciones marcadas.

La utilización del espacio libre interior de la parcela 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 de la parcela.

Esta ocupación se podrá aumentar hasta el 70% por exigencias de las instalaciones agropecuarias.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 42.- Longitud de fachada

La longitud máxima de fachada se fija en 15 m. (ver Art. 16 sobre condiciones estéticas de la edificación). En los casos, en que la fachada a construir tenga mayor dimensión, se deberá plantear en un tramo de longitud mínima 5,5 metros retranqueada de la calle un mínimo de 3 metros.

Art. 43.- Fachada mínima

Se establece una fachada mínima de 5,5 m.

Cuando una parcela tenga una fachada inferior a la mínima y conste inscrita en el Registro de la Propiedad como tal, con anterioridad a la aprobación inicial del P.G.O.U. de Jaca de 1.984 se considerará edificable.

Art. 44.- Retranqueos

Se admite como optativo, en los casos de fachadas menores de 15 m, el dejar un espacio libre privado en la fachada y retirar la edificación un mínimo de 3 m. respecto a la alineación oficial. Cuando la longitud del volumen planteado rebase los 15 m, este retranqueo se hará obligatorio a partir de dicha longitud.

El retranqueo no supondrá una disminución de la profundidad edificable que será igual a la de los casos en que no exista, es decir, de 10 m.

También se admite la posibilidad de separar la edificación de la medianera una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y siempre que se resuelvan los problemas de medianerías antiguas que quedaren al descubierto. Estas se tratarán en armonía de materiales con las fachadas antiguas.

El suelo no ocupado en el frente de parcela, deberá ser urbanizado con tratamiento de pavimento y jardinería. Si este espacio se cierra, se hará con tapia de mampostería de piedra del país de 1,2 m. de altura máxima (ver Art. 26)

Art. 45.- Edificabilidad

La edificabilidad viene definida por la profundidad edificable y gálibo máximo del edificio.

Art. 46.- Usos permitidos (Modificación nº 10 aprobada en fecha 14 de marzo de 2007)

Los usos permitidos en el Casco Antiguo son los siguientes:

- Residencial (de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda establecidos) El número de viviendas no podrá exceder de una por cada 100 m² de

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

parcela neta. La fracción generable de nueva unidad de vivienda, siempre a partir de 100 m², será de 50 m² o superior.

- Hotelero y Hostelero. Sólo actividades excluidas de licencia ambiental de actividad clasificada según la legislación aplicable
- Comercial
- Aparcamiento. La dotación de una plaza por vivienda será obligatoria cuando se proyecte más de una vivienda por parcela, bien en el mismo inmueble, bien vinculándola registralmente en otro inmueble del mismo núcleo rural.
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- Socio cultural
- Agrícola y Ganadero. Sólo actividades excluidas de licencia ambiental de actividad clasificada según la legislación aplicable
- Almacenaje, pequeña industria y talleres domésticos de servicio o artesanales. Sólo actividades excluidas de licencia ambiental de actividad clasificada según la legislación aplicable.

Art. 47.- Condiciones estéticas de la edificación

Se mantendrán las condiciones que se determinan con carácter general en el Capítulo III del Título I de esta Norma Complementaria.

Art. 48.- Depósitos de agua

Los nuevos proyectos de edificación de viviendas, deberán prever la instalación de depósito de regulación de 500 litros de capacidad mínima y grupo de presión.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA. CLAVE 7b

Comprende las áreas calificadas actualmente con la clave 17 "Edificación aislada unifamiliar". Los nuevos parámetros aplicables, serán además de los señalados con carácter general en el capítulo anterior, los siguientes:

Art. 49.- Altura reguladora de fachada

Es la alcanzada por el alero, medida en el punto medio de las fachadas, de tal forma que el suelo de planta baja se encuentre como máximo a +1,20 m. sobre el terreno tanto en rasantes naturales como modificadas por la urbanización.

La altura reguladora máxima se fija en 6,5 m. desde el plano de rasante inferior del edificio.

La dimensión media de separación del plano inferior del alero y el paralelo a éste que contiene la intersección de los planos de fachada y cubierta (línea de quiebro) será de 80 cm.

Art. 50.- Altura en número de plantas

El número máximo de plantas se fija en tres: planta baja, una planta alzada y un aprovechamiento bajo cubierta (PB + 1PA + 1AC).

Art. 51.- Altura visible

Se fija una altura visible máxima de los edificios desde el plano de rasante inferior de 10,5 m.

Art. 52.- Frente mínimo de parcela

Las parcelas deberán presentar un frente mínimo a vial de 12 m.

Art. 53.- Retranqueos

Tanto respecto a fachada a vial como al resto de linderos se fija un retranqueo mínimo de 3 m.

Art. 54.- Edificabilidad

La edificabilidad neta se fija en 0,50 m²/m².

Art. 55.- Parcela mínima

La parcela neta mínima edificable será de 500 m²

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 56.- Ocupación

Con este parámetro se quiere limitar la aparición de edificaciones que por sus dimensiones y diseño de planta no respondan a los modelos tradicionales del valle, por ello se limita la ocupación de la parcela por la edificación principal al 30%.

La utilización del espacio libre interior de la parcela se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo contando la edificación principal un 50% de la superficie de la parcela.

Esta ocupación se podrá aumentar hasta el 70% por exigencias de las instalaciones agropecuarias.

Art. 57.- Usos permitidos

Los usos permitidos serán:

- Residencial unifamiliar (de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda). No se podrá dividir el inmueble en régimen de propiedad horizontal.
- Hotelero y Hostelero
- Comercial
- Aparcamiento
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- Socio cultural
- Ganadero calificado como de carácter familiar
- Almacenaje, pequeña industria y talleres domésticos de servicio o artesanales (hasta 250 m² construidos)

Art. 58.- Condiciones estéticas de la edificación

Se mantendrán las condiciones que se determinan con carácter general en el Capítulo III del Título I de esta Norma Complementaria.

P

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JACA
MODIFICACIÓN Nº 21. JUNIO 2017

Art. 59.- Depósitos de agua

Los nuevos proyectos de edificación de viviendas, deberán prever la instalación de depósito de regulación de 500 litros de capacidad mínima y grupo de presión.