



## ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA  
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

1616

### ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 28 de marzo de 2018, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la Delimitación de Suelo Urbano de Laspaúles:

“Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Laspaúles.”

Al efecto se da publicidad a las siguientes Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Laspaúles en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 70 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, el Art. 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el Art. 143 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Huesca, 9 de abril de 2018. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

Iaspau

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

**ORDENANZAS**

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 1. CONTENIDO Y ALCANCE .....</b>	<b>5</b>
Artículo 1. CONTENIDO .....	5
Artículo 2. ALCANCE .....	5
<b>Capítulo 2. COORDINACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>6</b>
Artículo 3. EXIGENCIA.....	6
Artículo 4. LICENCIA URBANÍSTICA.....	6
Artículo 5. DECLARACIÓN RESPONSABLE EN MATERIA DE URBANISMO.....	7
Artículo 6. COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO. ....	8
Artículo 7. EFECTOS.....	9
Artículo 8. CONTROL.....	9
Artículo 9. RESOLUCIÓN ÚNICA.....	9
Artículo 10. RÉGIMEN.....	9
Artículo 11. LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.....	10
Artículo 12. SUMINISTROS. ....	10
Artículo 13. PROCEDIMIENTO. ....	10
Artículo 14. SILENCIO ADMINISTRATIVO.....	11
Artículo 15. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA. ....	11
<b>Capítulo 3. PARCELACIONES .....</b>	<b>11</b>
Artículo 16. DEFINICIONES. ....	11
Artículo 17. PARCELACIONES ILEGALES.....	11
Artículo 18. PARCELAS INDIVISIBLES. ....	12
Artículo 19. LICENCIA O DECLARACIÓN.....	12
Artículo 20. PROCEDIMIENTO. ....	12
<b>Capítulo 4. DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>12</b>
Artículo 21. CONTENIDO. ....	12
Artículo 22. PROCEDIMIENTO. ....	13
Artículo 23. SUBVENCIONES.....	13
Artículo 24. OPCIÓN. ....	14
Artículo 25. CUMPLIMIENTO.....	14
<b>Capítulo 5. DECLARACIÓN DE RUINA.....</b>	<b>14</b>
Artículo 26. SUPUESTOS, MEDIDAS, EFECTOS Y OBLIGACIONES.....	14
Artículo 27. RUINA INMINENTE.....	15
Artículo 28. ALTERACIÓN DE LA RUINA.....	16

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

<b>TÍTULO II. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo 1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN COMO ACTUACIONES AISLADAS .....</b>	<b>18</b>
Artículo 29. ALCANCE Y CONTENIDO.....	18
Artículo 30. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....	18
<b>Capítulo 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>19</b>
Artículo 31. PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS Y ESPACIOS LIBRES.....	19
Artículo 32. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA .....	19
Artículo 33. SANEAMIENTO .....	19
Artículo 34. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	19
Artículo 35. OTRAS INFRAESTRUCTURAS .....	20
<b>TÍTULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....</b>	<b>21</b>
<b>Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>22</b>
Artículo 36. SUELO URBANO .....	22
Artículo 37. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL .....	22
Artículo 38. ZONAS DE BORDE.....	23
<b>Capítulo 2. USOS DEL SUELO.....</b>	<b>26</b>
Artículo 39. LIMITACIONES A LOS USOS.....	26
Artículo 40. ZONAS VERDES.....	28
Artículo 41. ZONAS CON RIESGO DERIVADO POR EL DESLIZAMIENTO DE LADERAS .....	28
Artículo 42. CONDICIONES DE USO .....	29
<b>Capítulo 3. TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN y sus CONDICIONES.....</b>	<b>31</b>
Artículo 43. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 1) .....	31
Artículo 44. LAS EDIFICACIONES AISLADAS (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 2) .....	31
Artículo 45. CONJUNTOS EDIFICADOS TRADICIONALES (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 3).....	31
Artículo 46. EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVA EXISTENTES (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 4)	32
Artículo 47. EQUIPAMIENTOS Y EDIFICIOS SINGULARES.....	32
<b>Capítulo 4. DEFINICIONES GENERALES .....</b>	<b>32</b>
Artículo 48. PARCELA Y SOLAR .....	32
Artículo 49. ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y RASANTES .....	32
Artículo 50. PLANTA .....	34
Artículo 51. ALTURAS.....	34
Artículo 52. EDIFICABILIDAD.....	36
Artículo 53. SUPERFICIES .....	36
Artículo 54. FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE.....	36
Artículo 55. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA .....	37
Artículo 56. ESPACIOS NO OCUPADOS POR LA EDIFICACIÓN .....	37
Artículo 57. VUELOS .....	38
<b>Capítulo 5. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.....</b>	<b>39</b>

## DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

Artículo 58. PROGRAMA MÍNIMO .....	39
Artículo 59. DIMENSIONES MÍNIMAS.....	39
Artículo 60. PATIOS INTERIORES .....	40
Artículo 61. SANITARIOS.....	40
Artículo 62. LOCALES DESTINADOS A COMERCIO.....	40
<b>Capítulo 6. CONDICIONES ESTÉTICAS .....</b>	<b>40</b>
Artículo 63. OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN.....	40
Artículo 64. INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO .....	40
Artículo 65. FACHADAS.....	41
Artículo 66. VALLAS O CIERRES DE TERRENOS O SOLARES .....	41
Artículo 67. LAS CUBIERTAS.....	42
<b>TÍTULO IV. FICHAS TÉCNICAS DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO .....</b>	<b>43</b>

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo 1. CONTENIDO Y ALCANCE****Artículo 1. CONTENIDO**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes que regirán en la DELIMITACIÓN de SUELO URBANO de LASPAÚLES (HUESCA)

Cualquier referencia contenida en las presentes Determinaciones Generales y Ordenanzas a la Ley de Urbanismo, se entenderá que se realiza al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón en adelante TRLUA.

**Artículo 2. ALCANCE**

Estas Ordenanzas Generales, que resultan obligatorias respecto de todas aquellas actuaciones urbanísticas que se realicen en el ámbito del término municipal de Laspaúles, se entenderán parcialmente derogadas en caso de que se transformaran las presentes normas por un planeamiento general de ordenación urbana. En todos los aspectos no previstos en estas ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las **Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Huesca**.

Cualquier **modificación** de esta delimitación de suelo urbano podrá hacerse indistintamente con arreglo a los procedimientos establecidos en el TRLUA (artículos 74 y 75) sin que sean de aplicación las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El Consejo Provincial de Urbanismo podrá denegar la modificación formulada, además de por motivos de legalidad, por las siguientes causas:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la DSU.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un plan general de ordenación urbana.

Tendrá una **vigencia** indefinida salvo en los casos de grave incumplimiento por el municipio en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Aragón. (Art 83 TRLUA)

**Capítulo 2. COORDINACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA****Artículo 3. EXIGENCIA.**

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

**Artículo 4. LICENCIA URBANÍSTICA.**

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- c) La instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación no estará sujeta a licencia ni autorización previa tal y como indican tanto la Ley de 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34 como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- d) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- e) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

4. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación y conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

5. Para las actuaciones o actividades en los Bienes de Interés Cultural (BICs) o en su entorno será necesario, además, la autorización expresa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

#### Artículo 5. **DECLARACIÓN RESPONSABLE EN MATERIA DE URBANISMO.**

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

- c) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- d) Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.
- e) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- f) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
- c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
- d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

4. El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a declaración responsable o a previa licencia urbanística, en función de su afectación significativa sobre el paisaje, el aspecto externo y estructura de los edificios, la seguridad de las personas o a los intereses de consumidores o usuarios.

#### Artículo 6. **COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO.**

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

**Artículo 7. EFECTOS.**

1. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.
2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

**Artículo 8. CONTROL.**

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad.
2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes del TRLUA cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

**Artículo 9. RESOLUCIÓN ÚNICA.**

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.
2. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

**Artículo 10. RÉGIMEN.**

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

**Artículo 11. LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.**

1. Podrá promoverse la edificación de parcelas con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2. Los solicitantes deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificarán la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en el plazo que se establezca en la licencia, o en su defecto, en plazo inferior a tres años.

**Artículo 12. SUMINISTROS.**

1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

**Artículo 13. PROCEDIMIENTO.**

1. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

2. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

3. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con estas ordenanzas surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución admi-

nistrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

**Artículo 14. SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en estas ordenanzas, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

**Artículo 15. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA.**

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, salvo lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón en el artículo 240 del TRLUA.

**Capítulo 3. PARCELACIONES**

**Artículo 16. DEFINICIONES.**

1. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

**Artículo 17. PARCELACIONES ILEGALES.**

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el TRLUA y a estas ordenanzas, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3. La regularización de las parcelaciones ilegales, cuando sea posible, se ajustará a lo establecido en los artículos 247 y siguientes de la TRLUA.

**Artículo 18. PARCELAS INDIVISIBLES.**

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima permitida en cada Zona, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

**Artículo 19. LICENCIA O DECLARACIÓN.**

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

**Artículo 20. PROCEDIMIENTO.**

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos previos, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

4. En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

**Capítulo 4. DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

**Artículo 21. CONTENIDO.**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para

conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 del TRLUA

#### Artículo 22. **PROCEDIMIENTO.**

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

#### Artículo 23. **SUBVENCIONES.**

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

#### Artículo 24. **OPCIÓN.**

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzcan la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

#### Artículo 25. **CUMPLIMIENTO.**

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224 del TRLUA, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.

### Capítulo 5. **DECLARACIÓN DE RUINA**

#### Artículo 26. **SUPUESTOS, MEDIDAS, EFECTOS Y OBLIGACIONES.**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o par-

cial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con las ordenanzas aquí dispuestas, supere el límite del deber normal de conservación.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en el TRLUA. Artículo 259.

#### Artículo 27. **RUINA INMINENTE.**

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las me-

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

didias que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

#### Artículo 28. ALTERACIÓN DE LA RUINA.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme al Título IV de las presentes ordenanzas

TÍTULO II. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

**Capítulo 1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN COMO ACTUACIONES AISLADAS****Artículo 29. ALCANCE Y CONTENIDO**

Se entienden por Proyectos de Urbanización aquellos que contemplen obras que tienen por finalidad realizar trabajos de mejora y/o ampliación de los servicios urbanísticos existentes, como consecuencia de nuevas construcciones y/o mejora de las existentes, siempre que desarrollen las obras y servicios previstos en las ordenanzas, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellas.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales. Red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes del núcleo y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos y se recomienda un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales con el empleo de Sistemas de Drenaje Sostenibles para no crear nuevas afecciones significativas a terceros.

Los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad y condiciones de diseño, además de lo establecido en estas Ordenanzas.

Para la creación de nuevos accesos, modificación o cambio de uso de los existentes en la carretera N-260, será necesaria la preceptiva autorización del Ministerio de Fomento, conforme a Ley 37/2015, de carreteras y el Reglamento de carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

**Artículo 30. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de Urbanización deberán ser efectuados por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.
- Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

## Capítulo 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

### Artículo 31. PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS Y ESPACIOS LIBRES

Las características de estas obras se determinarán para cada caso por el proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales, etc. De forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico previstas.

### Artículo 32. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Cuando conecten con la red general de aguas del municipio, se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudica a las condiciones de potabilización o presión de la red actual.

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de la dotación de agua serán de 150 litros/hab./día, y de 40 m<sup>3</sup>/día/ha para actividades productivas.

### Artículo 33. SANEAMIENTO

A efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red de alcantarillado del núcleo urbano correspondiente.

Todos los edificios e instalaciones existentes o que se construyan en suelo urbano deberán verter al alcantarillado público sus aguas residuales a través de la correspondiente acometida, quedando prohibidas las fosas sépticas, los vertidos directos a cauce público o cualquier otra forma de eliminación de las aguas residuales.

### Artículo 34. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 5 kw/h por vivienda.

El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica, alumbrado, telefonía, televisión por cable o similares, o modificación de las existentes en suelo urbano, deberá hacerse subterráneo. Se cumplirá la normativa vigente de alta y baja tensión.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

**Artículo 35. OTRAS INFRAESTRUCTURAS**

El nivel de alumbrado público medido sobre el pavimento será de 10 lux y se atenderá a lo dispuesto en la normativa vigente de alta y baja tensión así como aquellas que regulan las Instrucciones Técnicas de Alumbrado Público.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

**TÍTULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

**Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 36. SUELO URBANO**

Se considera suelo urbano aquéllos terrenos que como indica el artículo 12 de la TRLUA:

- a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

**Artículo 37. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

Se considera suelo no urbanizable especial aplicando el artículo 18 de la TRLUA concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial.
- b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

Se recogen las siguientes figuras de protección Ambiental:

- La Zona de Especial Conservación (ZEC). **ZEC del río Isábena**, con una amplia extensión en la zona de cabecera y posteriormente una alargada franja que discurre por el cauce y riberas del río.
- El Lugar de Interés Geológico **LIG ES24G194-Congosto de Obarra**, que ocupa parte del extremo SE del municipio.
- **Área crítica para la conservación del Quebrantahuesos (*Gypaetus barbatus*)**. Ocupando la mayor parte del municipio, exceptuando el corredor Este del mismo.
- Espacio de protección de **especies faunísticas** como la *Euphydryas aurinia*, Mamíferos *Lutra lutra*, Mamíferos *Galemys pyrenaicus* y *Chondrostoma toxostoma*.
- **Vías Pecuarias:**

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

- H-00051Cañada Real de Castanesa (Zona de Meril, Ardanué y Denuy)
- H-00206Cordel de Puerto las Aras-Gallinero
- H-00230Cordel Laspaúles Castanesa
- Zonas declaradas como Monte de Utilidad Pública reflejadas en la documentación gráfica.

Se recogen además las zonas de policía de protección del Río Isábena y la carretera N-260

Serán de aplicación para el suelo no urbanizable especial la legislación sectorial correspondiente:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- LEY 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón. Revisión vigente desde enero 2015
- Decreto Legislativo 1/2015, de 29 de julio. Texto refundido de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.
- Directrices Parciales de Ordenación Territorial de Pirineo Aragonés.
- Decreto 274/2015, de 29 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Lugares de Interés Geológico de Aragón y se establece su régimen de protección.
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón
- Directrices derivadas del Decreto 300/2015 de 4 de noviembre del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el urogallo y se aprueba su Plan de conservación del hábitat como se recoge en dicho plan (E.1.1.2.)

#### Artículo 38. ZONAS DE BORDE

1. La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano del municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo.
2. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados. El Ayunta-

miento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo máximo de dos meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

3. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.
4. Se deberá tener en cuenta:
  - a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de estas Ordenanzas.
  - b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias de vivienda principal y construcciones aledañas configurando un espacio interior de parcela dinámico y abierto que confieren a los núcleos del término municipal de Laspaules un carácter especial. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con tratamiento de fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.
  - c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar una ocupación de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados. Altura máxima B+I.
  - d) Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
  - e) Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.
  - f) Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

- mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizada ante el Secretario de la Corporación.
- g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.
5. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:
- a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.
  - b) Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
  - c) El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.
  - d) El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.
6. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable.
7. Para la creación de nuevos accesos a la carretera N-260, modificación o cambio de uso de los existentes es necesaria la preceptiva autorización del Ministerio de Fomento, conforme a la Ley 37/2015, de Carreteras.
- La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.
8. Los proyectos que se planteen en terrenos incluidos en la Red Natura 2000, serán considerados de gran afección al citado lugar, conforme a lo señalado en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad en su artículo 46.2. y la definición del artículo

lo 4.b. de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón. En estos casos será necesario someter estos proyectos al procedimiento de evaluación ambiental regulado en el Capítulo II del Título 1 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón.

9. Deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados (se remite a los Mapas de Susceptibilidad de Riesgo disponibles, PLATEAR, Planes de Emergencia, Mapas de inundabilidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, etc.)

## Capítulo 2. USOS DEL SUELO

### Artículo 39. LIMITACIONES A LOS USOS

Tal y como viene establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) las distintas zonas de protección del viario estatal conllevan las siguientes limitaciones de usos:

1. **Zona de dominio público:** Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 22.2).

En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera (artículo 22.3).

2. La zona de **servidumbre** se podrá utilizar para los siguientes fines:
  - a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
  - b) Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
  - c) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

d) Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

e) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

f) Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento.

El otorgamiento de las autorizaciones para la utilización por terceros de la zona de servidumbre para los fines expresados, corresponderá a la Dirección General de Carreteras.

3. A ambos lados de la carretera N-260 se establece la **línea límite de edificación a 25 metros** ya que se trata de una carretera convencional.

La distancia se medirá horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. **Esta franja de terreno se denomina zona de limitación a la edificabilidad quedando prohibida en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.**

Según el artículo 33 punto 3 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras existe la posibilidad de que el Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. Queda prohibido realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar visible desde la calzada de la carretera N-260, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
5. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre y en su caso de la normativa autonómica o local.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

6. Tal y como se establece en el capítulo IV Travesía y tramos urbanos de la Ley 37/15, de carreteras, corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

El silencio administrativo tendrá siempre carácter negativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas.

Se considera colindantes los terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación.

Dónde haya aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma, con interposición o no de vías de servicio de titularidad estatal, esa consideración se referirá a los situados como máximo a 2 metros de distancia desde el borde exterior de la plataforma, o al borde de la acera más alejado de la carretera si su distancia al bordillo es menor de 2 metros.

#### Artículo 40. ZONAS VERDES

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del Suelo Urbano y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés respetar, prohibiéndose toda edificación.

Al tratarse de áreas de protección acústica y visual, deberán repoblarse con especies vegetales adecuadas. Deberán presentar las debidas condiciones de conservación y limpieza, no permitiéndose el almacenamiento de materiales.

#### Artículo 41. ZONAS CON RIESGO DERIVADO POR EL DESLIZAMIENTO DE LADERAS

En las zonas señaladas en la documentación gráfica, concretamente en los núcleos de Abella (PO.01), Espés (PO.05) y Neril (PO.09), se deberá elaborar un estudio de riesgo geológico de detalle, que defina tanto los límites precisos como los riesgos existentes y a partir del cual se determinará la posibilidad de edificación/rehabilitación de las construcciones y la estabilidad de la ladera y la asignación de usos e intervenciones en dichas zonas. En tanto en cuanto se disponga de este estudio, se deberían adoptar medidas de control de este riesgo consistentes en:

- Control y vigilancia de posibles movimientos tras episodios de fuertes precipitaciones en primavera o e periodo invernal y7o tras movimiento sísmicos significativos.

- Control y vigilancia de la variabilidad de los factores de peligro y vulnerabilidad de modo que no suponga un aumento del nivel del riesgo residual aceptable
- Establecimiento de un perímetro de protección respecto a zonas potencialmente inestables.

#### Artículo 42. **CONDICIONES DE USO**

Los usos admitidos en Suelo Urbano son los siguientes:

- **USO RESIDENCIAL:** El que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
  - o Unifamiliar: Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
  - o Colectivo: Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- **USO TERCIARIO:** Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios.
  - o Comercial: Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se ubicarán preferentemente en planta baja de los edificios de uso general vivienda.
  - o Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares. Que al igual que los usos comerciales se ubicarán en las plantas bajas de los edificios de uso general vivienda, salvo aquellos servicios que no requieran de atención al público continuada.
  - o Hotelero: Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal. Se necesitará permiso expreso del Ayuntamiento. A efectos de densidad, computaran como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.
  - o Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general. Se necesitará permiso expreso del Ayuntamiento.

- USO **DOTACIONAL**: Aquel uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación, cultura, salud, asistencia y bienestar social.
  - o Infraestructuras: Entendiendo como tal, aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana tales como viario y aparcamientos, caminos... Según se muestran en la documentación gráfica y con permiso expreso del ayuntamiento.
  - o Servicios Urbanos: Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad. Permitidos con permiso expreso del ayuntamiento y siempre que sea para mejorar y/o completar los servicios urbanos existentes.
  - o Espacios Libres y Zonas Verdes: Aquel que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.
  - o Equipamientos: Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos. Sin limitaciones.
- USO **INDUSTRIAL**: Se define como industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. **Se contemplan como uso permitido dentro del ámbito de suelo urbano aquellas actividades de tipo industrial que no produzcan incomodidades**, no alteren las condiciones de salubridad o higiene del medio ambiente, no ocasionen daños a la riqueza pública o privada, no impliquen riesgos para las personas o los bienes y no alteren el equilibrio de la estructura o infraestructura del núcleo urbano.
 

Cabría categorizar como actividades que no producen molestias para las viviendas:

  - No producen vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.
  - Nivel sonoro máximo 30 dbA
  - Potencia máxima instalada 10 kw

Se admiten almacenes en planta baja, semisótano o sótano, salvo aquellos que precisen el acceso de camiones de más de 10 toneladas de peso total.
- USO **AGROPECUARIO**: Se incluyen en este uso todas aquellas actividades agrícolas y ganaderas cualquiera que sea su régimen de explotación. **Quedan prohibidas dentro del ámbito del suelo urbano todas aquellas instalaciones que tengan carácter industrial**. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar,

siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

### Capítulo 3. TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN y sus CONDICIONES

#### Artículo 43. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 1)

Es aquella en que la edificación se dispone **adosada a las medianeras laterales** y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público. En esta tipología las calles y las plazas son las que dibujan el tejido urbano continuo y ordenado. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela. Comprende los siguientes tipos:

- a) Edificación en **MANZANA CERRADA**, cuando por las características del tejido urbano las alineaciones oficiales que determinan las profundidades edificables configuran polígonos cerrados.
- b) Edificación en **MANZANA ABIERTA**, cuando por las características del tejido urbano dichas alineaciones no configuran polígonos cerrados.

En ambos casos la alineación de fachada podrá resultar coincidente o retranqueada de la alineación. En éste último caso los metros de retranqueo no computarán para el cálculo de la profundidad edificable.

#### Artículo 44. LAS EDIFICACIONES AISLADAS (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 2)

Es aquella en la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

De forma general se ubican en zonas de menor densidad y el espacio público ya no es el protagonista del tejido urbano. Se desdibujan las calles puesto que las fachadas no son continuas dando paso a “ventanas” al paisaje exterior.

#### Artículo 45. CONJUNTOS EDIFICADOS TRADICIONALES (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 3)

Conjuntos tradicionalmente consistentes en una edificación principal con la vivienda en plantas alzadas y almacén o garaje en planta baja, construcciones aladañas destinadas a almacén de aperos, pajares o corrales de ganado doméstico y el resto de la parcela huerto urbano.

Se trata de una tipología muy característica de esta zona y que ofrece unos juegos de volúmenes, llenos y vacíos muy variados, en tejidos urbanos de densidad media.

**Artículo 46. EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVA EXISTENTES** (ver FICHA TÉCNICA ORDENANZA 4)

Los edificios de viviendas colectivas existentes, tanto en bloque como en pareados en algunos de los núcleos que no siguen las pautas de construcción tradicional de la zona y en los que se restringen las intervenciones.

**Artículo 47. EQUIPAMIENTOS Y EDIFICIOS SINGULARES**

Parcelas identificadas como Equipamiento de uso público se admiten los usos establecidos en los planos y se aplicarán las condiciones de la Ordenanza del entorno inmediato, que podrán modificarse justificadamente para adaptarse a las condiciones exigidas por su uso específico.

**Capítulo 4. DEFINICIONES GENERALES**

**Artículo 48. PARCELA Y SOLAR**

1. **PARCELA:** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente:
  - SUPERFICIE BRUTA: Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.
  - SUPERFICIE NETA: Superficie de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales. A los efectos de parcelación y edificación será la superficie de referencia para el cómputo de PARCELA MÍNIMA.
  - PARCELA MÍNIMA: Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por estas ordenanzas.
2. **LINDEROS o LINDES:** Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

**Artículo 49. ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y RASANTES**

1. **ALINEACION:** Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado, excluyendo aleros y vuelos.
  - ALINEACIÓN MÁXIMA: Línea que no podrá ser rebasada por la edificación.

- **ALINEACIÓN OBLIGATORIA:** Línea de edificación obligatoria.
- **ALINEACIÓN OFICIAL:** Son las líneas que separan los viales y espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros uso. En ausencia de alineaciones fijadas se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente de hecho, o en su defecto por la línea de cerramiento de parcela.

2. **RASANTE OFICIAL:** Cotas establecidas con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales se sitúa el plano de planta baja del edificio. Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se medirá en el punto medio del tramo de acera o calzada de la calle donde da frente la edificación.

3. **RETRANQUEO:** Es la separación de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Las separaciones obligatorias de los edificios, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de desarrollar el programa mínimo de vivienda en una única planta con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera. Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido.

En el caso de edificaciones aisladas se tendrá un retranqueo mínimo de 3 m a cualquier lindero.

- 4. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN:** Es la distancia mínima a la que se ubicará la edificación en las parcelas colindantes a la carretera tal y como se indica en el artículo 33 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre.

El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable en determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

#### Artículo 50. PLANTA

Es cada uno de los espacios entre forjados de la edificación mayor de 2,20 metros de altura libre en sótanos, bajos y plantas alzadas; y mayor de 1 metro de altura libre en línea de fachada del bajo cubierta.

- **ALTURA DE PLANTA:** Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
- **ALTURA LIBRE DE PLANTA:** Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
- **PLANTA BAJA:** Aquella cuyo pavimento se halla situado entre 1,20 m por encima o 1 m por debajo de la rasante inferior del edificio. En los casos de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de planta baja a cada frente como si se tratase de distintas parcelas cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.
- **PLANTA SÓTANO:** Aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja. El acabado superior del forjado de techo no estará nunca 1,20 m por encima de la rasante inferior del edificio. No computa en la edificabilidad y se permite siempre.
- **PLANTA PISO O ALTA:** Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.
- **BAJO CUBIERTA:** Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

#### Artículo 51. ALTURAS

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 situadas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,80 m).

- Edificaciones con fachada a una sola vía, la altura de la edificación se medirá desde el punto o plano de rasante inferior del edificio.
- Edificación que dé frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán, la altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, entendiendo a los criterios expuestos en el apartado anterior. La edificación podrá superar la altura máxima indicada siempre y cuando quede dentro de la envolvente que encierre un plano imaginario de 30° desde la cornisa que da a la calle de rasante inferior. Si la diferencia de cota entre alguno de los viales es igual o superior a la altura de fachada, la altura de fachada recayente a la vía con mayor cota podrá ser como máximo de 3,5 m.
- En edificaciones con fachada a una sola vía y solar con pendiente descendiente desde la línea de fachada, la altura de la edificación se medirá desde el plano de rasante inferior del edificio. En el caso de que la diferencia de altura entre la rasante inferior del edificio y la rasante del vial sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de fachada recayente a la vía será como máximo de 3,5 m

La altura máxima será la definida para cada Ordenanza, siendo de forma general:

- En rehabilitación de edificios: La existente
- En nuevas construcciones:
  - o Altura de fachada 7,50 m
  - o Nºde plantas: B+1+Bajo Cubierta y aprovechamiento bajo faldones
  - o Máxima visible: 13,50 m

Dichos parámetros de altura tienen por objeto preservar la imagen paisajística y unitaria del núcleo, y sólo podrán superarse para diferencias, con edificios colindantes, en más de una planta, pudiéndose alcanzar, en este caso, la media de las alturas de las edificaciones existentes en el tramo entre calles en el que se encuentre, ponderadas en función de la longitud de la fachada de las mismas.

Sobre la altura máxima sólo podrán construirse chimeneas o instalarse pararrayos y antenas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escaleras y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura habitable, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio.

Asimismo por encima de la altura en número de plantas se podrán construir cubiertas y tejados inclinados y estructuras del edificio con la inclinación similar al promedio de las existentes.

**ALTURA DE FACHADA** se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa (según las NNSS Huesca) en dicha fachada, y la rasante en dicho punto.

**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.

**ALTURA LIBRE DE PLANTAS** es la existente entre la cara superior del forjado de suelo y la cara inferior del forjado de techo. Para plantas habitables se estará a lo dispuesto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta se han comentado en párrafos anteriores; y en cocinas, baños y pasillos, que se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

#### Artículo 52. **EDIFICABILIDAD**

Edificabilidad es el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal. En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, entreplanta o 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.

#### Artículo 53. **SUPERFICIES**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:** Es la suma de las superficies de todas las plantas comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que están cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie medida en la misma forma.

**SUPERFICIE ÚTIL:** Es la superficie medida al interior de las fachadas, descontando tabiques, patinillos y elementos estructurales.

#### Artículo 54. **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 la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

En el caso de **ordenación alineada a vial**, el fondo edificable será como máximo 12m o la media ponderada de la profundidad de los edificios construidos, en función de las longitudes de fachada en el tramo entre calles en el que se encuentra y cumpliendo en todo caso las condi-

ciones mínimas de habitabilidad, de acuerdo con la legislación vigente. En el caso de edificaciones existentes, podrá mantenerse el actual siempre y cuando cumpla con las condiciones de habitabilidad de acuerdo con la legislación vigente.

Las profundidades edificables solo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos. En los casos donde existen pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un Estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana.

#### Artículo 55. **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Coefficiente 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 puedan 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.

#### Artículo 56. **ESPACIOS NO OCUPADOS POR LA EDIFICACIÓN**

**PATIO DE MANZANA:** En el caso de manzanas cerradas es el espacio delimitado por la fachada interior de la edificación correspondiente a la profundidad edificada o edificable.

**ESPACIO LIBRE DE PARCELA:** En el caso de manzanas abiertas es el espacio que resta al edificado delimitado por la fachada interior de la edificación y el fondo de la parcela.

La superficie no edificable de la parcela, situada más allá de la profundidad edificable, podrá destinarse al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre.

El 20% de la superficie del suelo de ese espacio libre resultante, podrá ser utilizado con edificaciones de apoyo tales como aljibes, almacenes, trasteros...

No se admitirá que para la realización de terrazas y huertos situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el terreno es plano o a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura si el terreno es inclinado.

En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín o huerto al terreno natural.

Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

El espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.

#### Artículo 57. 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.

Vuelos sobre vía pública son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial, se pueden dividir en:

- **CUERPOS VOLADOS:** Plataformas cerradas, que son aquellos que tienen al menos dos de sus lados de fábrica fija.
- **BALCONES:** Plataformas con barandillas cuya pisa no exceda de 12 cm de altura. Los balcones deberán estar a una altura mínima de 3 metros. Su antepecho así como el resto de los elementos en fachada deberán ir en concordancia con el entorno en el que se ubica.
- **MARQUESINA:** Cubierto, adosado longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales...
- **ALERO:** Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada. El vuelo de un alero no podrá superar en 0,50 metros el vuelo máximo permitido, situándose como mínimo a una altura de 3,50 metros, salvo en caso de rehabilitación.

Se permitirán vuelos limitándose al 25 % de la longitud de fachada de las plantas alzadas y con una profundidad máxima de 1 m o el 10 % de la anchura de la calle (la más restrictiva). En ningún caso se permitirán vuelos cerrados, ni cuerpos volados a vía pública.

**Capítulo 5. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.**

En las obras de edificación a realizar salvo en los casos de rehabilitación de edificio, o en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional, se aplicarán las condiciones exigidas para las viviendas de protección oficial, en las NNSS de Huesca.

**Artículo 58. PROGRAMA MÍNIMO**

El programa mínimo de una vivienda será como el compuesto por:

- Un dormitorio de 2 camas
- Un cuarto de estar
- Una cocina
- Un aseo con lavabo, retrete y ducha

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. Toda vivienda tendrá la condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco que de frente en una longitud de por lo menos tres metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

- Que el diámetro sea superior a 12 metros.
- Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que lo encuadran.

La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

**Artículo 59. DIMENSIONES MÍNIMAS**

La superficie útil mínima de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio:	2 camas:	10m <sup>2</sup>
	1 camas	8m <sup>2</sup>
- Cocina (cuando es independiente de la estancia)		9m <sup>2</sup>
- 1Aseo:		4m <sup>2</sup>
- Estancia y la acumulada de estar, comedor y cocina será en función de los dormitorios:		
	Estar	E+C+K
o 1Dormitorio	16m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>
o 2Dormitorios	16m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>
o 3Dormitorios	18m <sup>2</sup>	24m <sup>2</sup>
o 4 o más	20m <sup>2</sup>	24m <sup>2</sup>

La anchura mínima de pasillo será de 90cm, salvo en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda cuyo ancho mínimo será de 1,20 metros de ancho y 1,50m de largo.

Las habitaciones serán independientes entre sí.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>, con dimensión mínima de 2 m

#### Artículo 60. PATIOS INTERIORES

Deberán tener una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> con dimensión mínima igual o superior a 3 m. Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir 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.

#### Artículo 61. SANITARIOS

En el cuarto de aseo se incluirán, al menos: retrete, lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero.

Los revestimientos deberán garantizar el correcto funcionamiento.

#### Artículo 62. LOCALES DESTINADOS A COMERCIO.

Los locales destinados a comercio deberán tener como mínimo una superficie de 8 m<sup>2</sup> salvo autorización expresa del ayuntamiento. En oficinas la superficie mínima será de 6 m<sup>2</sup>/puesto de trabajo, y un volumen de 20 m<sup>3</sup>/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo.

### Capítulo 6. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### Artículo 63. OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente, con carácter general se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, forma parte de la primera edificación.

#### Artículo 64. 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 y descritos en las memorias informativas y justificativas de esta Delimitación.

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.

Se tendrá en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional existente en el Término Municipal de Laspaúles.

#### Artículo 65. 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 aquellas, teniendo presente la entonación y vibración generales en el ambiente.

No se permite el empleo de ladrillo cara vista como material de fachada.

Se recomienda el empleo de piedra con o sin revocos en tonos similares a los existentes.

No se prescribe ningún otro material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente.

Es obligatorio el tratamiento de medianiles que queden vistos, acorde al de las fachadas.

#### Artículo 66. VALLAS O CIERRES DE TERRENOS O SOLARES

Las superficies de las vallas de solares **que den a vías y espacios públicos, o sean vistas desde ellos**, se tratarán en cuanto a materiales y colores como si fuesen fachadas con una altura mínima de 2,20 m.

Los cerramientos de separación de las parcelas con **edificación aislada** podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un metro y veinte centímetros (1,2) en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal.

Asimismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

En terrenos inclinados, se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado primero.

Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre dicha rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2)

metros. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre dicha rasante.

#### Artículo 67. **LAS CUBIERTAS**

Las cubiertas serán inclinadas, de tejas aparentemente igual a la teja árabe y rematadas con alero de madera u hormigón. Las pendientes serán entre 35 y el 100% como máximo, según las características del núcleo. No superará en ningún caso el 20% respecto a la media de las pendientes de cubiertas existentes en un radio de 100m.

El plano de cumbrera no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 5m medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto.

Se recomienda el uso de teja cerámica curva de colores ocres, naranjas o grises.

Los elementos que sobresalgan de la cubierta deberán ser coherentes con los generales del edificio, de forma que no se produzcan rupturas visuales.

No se aconseja abrir huecos en cubierta y en ningún caso excederán del 15% de la superficie en cada faldón, ni cuya dimensión sobrepase 1,50m<sup>2</sup>, evitando así la aparición de huecos excesivamente grandes en la misma.

**TÍTULO IV. FICHAS TÉCNICAS DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

**FICHA TÉCNICA ORDENANZA 1**

<b>TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN</b>	Edificación entre medianiles
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	La existente En parcelaciones nuevas será de 100m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	La mayor de las siguientes: - La resultante del fondo y altura máximos permitidos - 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN</b>	La mayor de las siguientes: - Planta Baja - Planta Alzada - Bajo Cubierta - Media de las alturas de los edificio colindantes según artículo 51 de las ordenanzas
<b>FONDO MÁXIMO</b>	Media ponderada de la profundidad de los edificios construidos tal y como se indica en artículo 54
<b>LÍNEA DE FACHADA</b>	Alineación oficial o retranqueo mínimo de 3m
<b>RETRANQUEOS FRONTALES</b>	Se permiten retranqueos mínimos de 3m con solución de cerramiento de parcela según artículo 66 Permitidos en traseras viviendas que no den a calles principales
<b>RETRANQUEOS A LINDEROS</b>	No se permiten
<b>CIERRE PARCELAS</b>	Deberán seguir las alineaciones oficiales En el caso de cierres de parcela en fachada principal, deberá ser tratada con materiales y acabados como si de una fachada se tratara y con una altura mínima de 2,2m Resto de cerramientos de parcela según artículo 66
<b>ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS</b>	<b>Planta Baja</b> Máxima 3,50m Mínima vivienda 2,50m Mínima garajes y otros usos 2,20m <b>Plantas Alzadas</b> Máxima 3,50m Mínima 2,5m <b>Planta Sótano</b> Mínima 2,20 m Máxima 3,50m
<b>EDIFICACIÓN BAJO RASANTE</b>	Permitida una única planta
<b>CUERPOS VOLADOS A CALLES O ESPACIOS PÚBLICOS</b>	Se permitirán vuelos limitándose al 25 % de la longitud de fachada de las plantas alzadas y con una profundidad máxima de 1 m y nunca más del 10 % de la anchura de la calle a la que vuelque.
<b>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DEL PLANO DE CUBIERTA</b>	Chimeneas o instalaciones de pararrayos y antenas
<b>PENDIENTES EN CUBIERTA</b>	Entre 35% y 100%, según las características de las cubiertas colindantes y nunca con una diferencia superior al 20%
<b>REFORMAS EN VIVIENDAS PREEXISTENTES</b>	Quedan exentas del cumplimiento de esta normativa todas aquellas obras de reforma que en orden a mantener los elementos originales del inmueble no cumplan con algún apartado anteriormente expuesto en ese elemento en concreto.

**O1\*** Son todas aquellas edificaciones que por adaptar el acceso al vial del que se sirve posee bien en su frente, bien en un lateral, terrazas que facilitan el acceso.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

**FICHA TÉCNICA ORDENANZA 2**

<b>TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN</b>	Edificación aislada
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	La existente En parcelaciones nuevas será de 400m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA</b>	40%
<b>ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN</b>	Planta Baja y una altura o en su caso la existente
<b>LÍNEA DE FACHADA</b>	No se define salvo en algunas parcelas por límites a la edificación
<b>RETRANQUEOS</b>	Mínimo 3 m a cualquiera de los linderos
<b>CIERRE PARCELAS</b>	Deberán seguir las alineaciones oficiales y cumplir con el artículo 66
<b>ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS</b>	<b>Planta Baja</b> Máxima 3,50m Mínima vivienda 2,50m Mínima garajes y otros usos 2,20m <b>Planta Alzada</b> Máxima 3,50m Mínima 2,5m <b>Planta Sótano</b> Mínima 2,20 m Máxima 3,50m
<b>EDIFICACIÓN BAJO RASANTE</b>	Permitida una única planta
<b>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DEL PLANO DE CUBIERTA</b>	Chimeneas o instalaciones de pararrayos y antenas
<b>PENDIENTES EN CUBIERTA</b>	Entre 35% y 100%, según las características de las cubiertas colindantes y nunca con una diferencia superior al 20%
<b>REFORMAS EN VIVIENDAS PREEXISTENTES</b>	Quedan exentas del cumplimiento de esta normativa todas aquellas obras de reforma que en orden a mantener los elementos originales del inmueble no cumplan con algún apartado anteriormente expuesto en ese elemento en concreto.

**O2\*** Son todas aquellas viviendas unifamiliares aisladas que por motivos de la orografía y dimensión de la parcela no pueden cumplir con el retranqueo con todos sus lindes, quedando adosadas al terreno.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

**FICHA TÉCNICA ORDENANZA 3**

<b>TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN</b>	Conjuntos edificación tradicional	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	La existente	
	En parcelaciones nuevas será de 500m <sup>2</sup>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA</b>	50% con la edificación principal	
	5% edificaciones apoyo	
<b>ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN</b>	En edificación principal se permite Planta Baja, Planta Alzada y Planta Bajo cubierta	
	En las edificaciones de apoyo únicamente Planta Baja	
<b>LÍNEA DE FACHADA</b>	No se define	
	Restricciones en documentación gráfica	
	Habrá de solucionar correctamente la continuidad con los edificios colindantes	
<b>RETRANQUEOS</b>	No se define	
<b>CIERRE PARCELAS</b>	Deberán seguir las alineaciones oficiales y cumplir con el artículo 66	
<b>ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS</b>	<b>Planta Baja</b>	Máxima 3,50 m
		Mínima vivienda 2,50 m
		Mínima garajes y otros usos 2,20 m
	<b>Planta Alzada</b>	Máxima 3,50 m
		Mínima 2,5 m
	<b>Planta Sótano</b>	Mínima 2,20 m
		Máxima 3,50m
<b>EDIFICACIÓN BAJO RASANTE</b>	Permitida una única planta	
<b>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DEL PLANO DE CUBIERTA</b>	Chimeneas o instalaciones de pararrayos y antenas	
<b>PENDIENTES EN CUBIERTA</b>	Entre 35% y 100%, según las características de las cubiertas colindantes y nunca con una diferencia superior al 20%	
<b>REFORMAS EN VIVIENDAS PREEXISTENTES</b>	Quedan exentas del cumplimiento de esta normativa todas aquellas obras de reforma que en orden a mantener los elementos originales del inmueble no cumplan con algún apartado anteriormente expuesto en ese elemento en concreto.	

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LASPAÚLES (HUESCA)

Ordenanzas

**FICHA TÉCNICA ORDENANZA 4****TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN  
CONDICIÓN ÚNICA**

Edificios vivienda colectiva en bloque o pareados  
Hacen referencia en esta ordenanza a los edificios de vivienda colectiva en bloque o pareados construidos en los últimos años y en los que las obras permitidas deberán ceñirse a las que figuran en las ordenanzas de referencia y en ningún caso se les permite aumento de la superficie construida

**CAMBIO DE LA EDIFICACIÓN**

En caso de cambio deberá acogerse a lo relativo a las ordenanzas 1,2 o 3 según el caso