



# Boletín Oficial de la Provincia

## DIPUTACIÓN DE HUESCA

ES COPIA

Precio: 90 pesetas

SABADO, 12 DE JULIO DE 1997

Núm. 159

### DIPUTACION PROVINCIAL DE HUESCA

SECRETARIA GENERAL  
BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA

3579

**RECOMENDACION DE LA SECCION DEL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, A LOS INTERESADOS EN SOLICITAR LA INSERCIÓN DE ANUNCIOS EN EL MISMO.**

Se pone en conocimiento de los interesados que, con objeto de homogeneizar los formatos en que se almacena la información que se recibe en soporte magnético en la Sección de este Boletín Oficial, los anuncios que se remitan para su publicación deberían efectuarse en «formato RTF», por ser de uso habitual en tareas de composición, y existir la posibilidad de guardar los ficheros en este formato en la mayoría de los procesadores de textos existentes y no afectarle, además, la problemática de aparición de nuevas versiones.

Huesca, 9 de junio de 1997.-El presidente, Rodolfo Aínsa Escartín.

### DIPUTACION GENERAL DE ARAGON

DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

1565

**NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL MUNICIPIO DE BROTO ( HUESCA).**

**AYUNTAMIENTO DE BROTO.**

**NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.**

- 1.- NORMAS DE CARACTER GENERAL
  - 1.1.- Ambito de aplicación.
  - 1.2.- Periodo de vigencia.
  - 1.3.- Infracciones.
  - 1.4.- Protecciones:
    - 1.4.1.- Carreteras.
    - 1.4.2.- Cauces públicos.
    - 1.4.3.- Paisajístico.
  - 1.5.- Calificación del Suelo:
    - Suelo Urbano.
    - Suelo no urbanizable.
  - 1.6.- Características de las obras de Urbanización a ejecutar.
- 2.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.
  - 2.1.- Carácter.
  - 2.2.- Clasificación del Suelo Urbano.
  - 2.3.- Uso de las facultades de dominio.
  - 2.4.- Condiciones de uso.
    - 2.4.1.- Casco antiguo.
    - 2.4.2.- Zona de Ensanche.
    - 2.4.3.- Zona de Baja densidad.
    - 2.4.4.- Zona de Servicios.
    - 2.4.5.- Zona de espacios libres.
  - 2.5.- Condiciones de volumen.
    - 2.5.1.- Casco antiguo.
    - 2.5.2.- Zona de Ensanche.
    - 2.5.3.- Zona de Baja densidad.
    - 2.5.4.- Zona de Servicios.
    - 2.5.5.- Zona de espacios libres.
  - 2.6.- Condiciones Higiénico-Sanitarias.
    - 2.6.1.- En viviendas.
    - 2.6.2.- En comercio.

2.6.3.- En industria.

3.— NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

3.1.- Carácter.

3.2.- Clasificación del Suelo no urbanizable.

3.2.1.- Sin Protección.

3.2.2.- Protegido.

4.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

4.1.- Sótanos.

4.2.— Semisótanos.

4.3.- Planta Baja.

4.4.- Patios:

4.4.1.- Cerrados interiores.

4.4.2.— Abiertos a fachada.

4.4.3.- Mancomunados.

4.5.- Salientes y vuelos.

4.5.1.- Arranque de vuelos.

4.5.2.- Vuelos permitidos.

4.5.3.- Salientes en planta baja.

5.- NORMAS REGULADORAS DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

5.1.- Generalidades.

5.2.- Cimientos, profundidad y retallos.

5.3.- Vallas.

5.4.- Andamios y medios auxiliares.

5.5.- Apuntalamientos.

5.6.- Edificios ruinosos y derribos.

5.7.- Ruina inminente.

5.8.- Demoliciones.

5.9.- Apeos.

5.10.- Ejecución de obras por el Ayuntamiento.

6.— INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

6.1.- Información urbanística.

6.2.- Licencias.

6.3.- Organos del Estado.

6.4.- Concesión.

6.5.- Caducidad.

6.6.- Proyectos técnicos.

6.7.- Plazo de ejecución.

6.8.- Tramitación y plazos.

6.9.- Silencio administrativo.

6.10.- Ordenes de ejecución y suspensión de obras.

6.11.- Sanciones.

7.- NORMAS REGULADORAS ESTETICAS.

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

1.- NORMAS DE CARACTER GENERAL.

1.1.- Ambito de Aplicación

Las presentes Normas, serán de aplicación obligatoria para las obras y proyectos de Urbanización y Edificación, tanto privadas como de carácter público, que se pretendan realizar en el término municipal de Broto.

\*NOTA: La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión de 30 de noviembre de 1989, suspendió la aprobación definitiva en las áreas afectadas por la zona de policía del río, en el Suelo No Urbanizable Protegido, en los núcleos de Bergua y Escartín, y en los ámbitos pendientes de Estudio de Detalle.

1.2.- Período de vigencia

Estas Normas entrarán en vigor, el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O. de la Provincia y tendrán vigencia hasta que se modifiquen ó sustituyan por otras de igual ó superior rango, sobre las que haya recaído acuerdo aprobatorio de la Administración.

Con el fin de darles un carácter dinámico, su revisión, se realizará cada ocho años, al fin de modificar, ampliar ó sustituir puntos que hubieran podido quedar anticuados, ó antes, si así lo estima conveniente el Municipio.

1.3.- Infracciones

De las infracciones urbanísticas que se cometan, serán responsables los particulares y Ayuntamientos en la extensión determinada en los artº 225 al 231 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 9 de Abril de 1.976, así como en el Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.

1.4.- Protecciones

1.4.1.- Protecciones de Carreteras:

En las edificaciones, construcciones u obras que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos colindantes con ellas deberán de cumplir con las especificaciones de la Ley de Carreteras de 1.974 y el Reglamento General de Carreteras de 8 de Febrero de 1.977.

En cualquier caso, se necesitará la autorización de la Jefatura Provincial de Carreteras, como requisito previo a la licencia, para toda obra o construcción que se proyecte ejecutar a menos de 50 mts. de distancia de la carretera, medidos desde la arista exterior de sus explanaciones.

En los terrenos colindantes con carreteras provinciales y caminos vecinales, se precisará análogamente la autorización de la Diputación Provincial.

1.4.2.- Protección de cauces públicos.

En cuanto a la protección de cauces públicos, se estará a lo que indica la Ley de Aguas de 13 de Junio de 1.879, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de Noviembre de 1.958 y disposiciones vigentes.

A efectos urbanísticos, en Suelo no urbanizable, no se podrá construir ningún tipo de edificación en una faja colindante a las Riberas de anchura igual a 50 mts. entendiéndose por ribera la definición del artº 35 de la Ley de Aguas.

\*NOTA: La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión de 30 de noviembre de 1989, suspendió la aprobación definitiva en las áreas afectadas por la zona de policía del río.

1.4.3.- Protección del paisaje:

Parte del terreno municipal de Broto, en su parte norte, se encuentra clasificada como zona de influencia del Parque Nacional de Ordesa, y al resto del término municipal como paisaje o espacio natural protegido, por lo que el Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), tendrá cualificación de Entidad u Organismo competente en los aspectos del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como en la explotación, mantenimiento y conservación del territorio municipal.

1.5.- Clasificación del Suelo del Territorio Municipal.

Con arreglo a las especificaciones del artº 91 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, el Término Municipal de Broto se clasifica en:

a) SUELO URBANO.

b) SUELO NO URBANIZABLE.

Para la Delimitación del Suelo Urbano, se han seguido los criterios que especifica el artº 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del territorio como Suelo no Urbanizable.

La Delimitación física del Suelo Urbano, se halla grafada en los correspondientes planos de CLASIFICACION DEL SUELO.

1.6.- Normas para obras de Urbanización.

1.6.1.- Alineaciones y rasantes oficiales:

Las alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas de Broto, son las que figuran en los planos del presente proyecto, ó en las que en lo sucesivo se fijen por proyectos parciales de urbanización ó Estudios de Detalle, que se redacten como complemento de estas normas y sobre las cuales haya recaído aprobación de los organismos superiores competentes.

1.6.1.1.- Modificación de alineaciones y rasantes oficiales.

Cuando el Ayuntamiento desee modificar determinadas alineaciones ó rasantes, deberá someter el proyecto de la variante, a informe y aprobación de los Organismos Superiores, con arreglo a la Legislación vigente sobre la materia.

1.6.1.2.- Examen de planos oficiales.

Los planos oficiales de alineaciones y rasantes estarán a disposición de los propietarios a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en el depósito oficial de planos municipales, donde podrán tomar los datos que precisen, siempre que no deterioren los originales puestos a su disposición.

1.6.1.3.- Obligación de sujetarse a las líneas oficiales.

Las alineaciones y rasantes oficiales son obligatorias para todos los propietarios, que no podrán construir ningún edificio sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y las pendientes del suelo que les corresponden, las cuales serán las señaladas por el técnico municipal.

1.6.2.- Apertura de Calles.

1.6.2.1.- Derecho de apertura de calles.

Los propietarios de terrenos, podrán abrir calles que atraviesen sus fincas siempre que se cumpla cuanto se dispone en los artículos siguientes.

1.6.2.2.- Solicitud de apertura.

La apertura de una calle exige la previa obtención de la oportuna autorización del Ayuntamiento.

Si la calle tiene proyecto oficial, la solicitud de apertura se referirá a dicho proyecto.

En caso contrario, deberá acompañarse a la solicitud, el proyecto de la nueva vía, suscrito por un técnico con competencia legal.

Este proyecto constará de los siguientes documentos y planos:

a) - Memoria, en la que se razonará la utilidad de la nueva vía en el conjunto de la Villa y se describirán sus características.

b) - Plano de emplazamiento, en el que se aprecien los enlaces de la nueva vía con las calles existentes.

c) - Planos de planta, perfiles longitudinales y transversales, y cuantos sean precisos para expresar gráficamente las obras a realizar.

d) - Presupuesto de las obras.

e) - Ordenanzas o indicación de las generales de la Villa que serán de aplicación a esa calle

1.6.2.3.- Condiciones de las nuevas calles.

Serán condiciones indispensables para autorizar la apertura de una calle, las siguientes:

a) Que la calle en proyecto comunique sin solución de continuidad con otra vía existente.

b) Que se establezcan los servicios urbanos mínimos que el Ayuntamiento tenga señalados para calles de igual categoría.

1.6.2.4.- Licencias de apertura.

Cuando la calle tenga proyecto oficial, el Ayuntamiento concederá la licencia de apertura previo informe favorable del técnico municipal que responderá de que la nueva vía se ajusta exactamente a dicho proyecto.

En otro caso, el proyecto de la nueva vía, deberá ser sometido a los trámites que toda obra de Urbanización, elevándolo a informe de la Comisión Provincial de Urbanismo y a aprobación de la Provincial de Servicios Técnicos.

#### 1.6.2.5.- Licencia de edificación en calles de nueva apertura

No se concederá ninguna licencia de construcción en calles de nueva apertura, hasta que hayan sido aprobadas y construidas con los servicios urbanos previstos en la aprobación de apertura. No obstante, podrá admitirse la simultaneidad de la edificación y de la urbanización, previas garantías o avales económicos que juzgue oportunos la Corporación.

#### 1.6.3.- Características de las obras de Urbanización.

##### 1.6.3.1.- Abastecimiento de aguas.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 150 litros habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes, y tipo de construcción proyectado.

Se entiende por agua potable aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la Ordenación.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o de pozo.

Cuando se prevean depósitos ruptores de presión o de almacenamiento de agua, deberán calcularse para el consumo total de un día punta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de dos atmósferas.

##### 1.6.3.2.- Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado por el agua recogida de lluvia, para lo cual se tomará como índice de precipitación, el máximo de la zona en los últimos diez años.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, su profundidad será tal que estará bajo la red de agua potable como mínimo 70 cms.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo, lago o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las determinaciones que imponga el mismo.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración.

En el caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter de las edificaciones, se propusiese la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de aguas residuales, deberá efectuarse la captación del agua para usos domésticos, en una zona que no pueda resultar contaminada por las afluencias de las fosas sépticas o los pozos absorbentes, efectuándose su distribución a las viviendas mediante red general.

##### 1.6.3.3.- Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía eléctrica para usos domésticos será de 0,6 Kw/hora por habitante.

Las redes de distribución podrán ser aéreas o enterradas, en el caso de que se dispongan aéreas se tratará de salvaguardar el aspecto estético del entorno urbano.

La iluminación de las vías urbanas, se realizará mediante lámparas de vapor de color corregido y el nivel de iluminación mínima requerido, medido a 1,40 m. del pavimento, será de 10 lux.

## 2.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

### 2.1.- Carácter

Está integrado por los terrenos comprendidos dentro de la delimitación que queda definida en los planos de calificación del suelo y que esencialmente está constituido por los siguientes núcleos: Broto, Nuevo Broto, Oto, Sarvise, Buesa, Asín de Broto, Ayerbe de Broto, Yosa, Otal, Bergua y Escartín.

Para que un suelo, pueda ser edificable, con las normas específicas de Suelo Urbano, además de estar calificado como tal, deberá de tener a pié de parcela los servicios de: abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y pavimentación, encintado de aceras y alumbrado público. Se podrá autorizar la edificación, simultaneada con la urbanización, siempre y cuando se den las suficientes garantías de que la urbanización de los terrenos quede totalmente terminada, antes de la ocupación de la construcción.

### 2.2.- Calificación del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano se clasifica en:

- Zona de Casco Antiguo.
- Zona de Ensanche. Grado 1º, grado 2º y grado 3º.
- Zona de Baja densidad.
- Zona de Equipamientos.
- Zona de Espacios Libres.
- Zona verde deportiva.

Cada una de estas zonas, se encuentran delimitadas físicamente en los correspondientes planos de Calificación del Suelo Urbano.

### 2.3.- Uso de las facultades de dominio.

Los terrenos y solares en Suelo Urbano, deberán de ajustarse a todas las condiciones que se establecen en estas Normas.

Los edificios ó instalaciones que, erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas, con sus alturas, volumen y características propias, quedarán dentro de Ordenación. Estará sujeta a las nuevas Ordenanzas toda aquella construcción que amplíe el volumen ó altura de los edificios anteriores.

### 2.4.- Condiciones de Uso.

#### 2.4.1.- Casco Antiguo

Uso residencial.- Vivienda

Uso industrial.- Industrias artesanas situadas en planta baja, con limitaciones de 5 HP y 50 Dbs.

Uso ganadero.- Pequeños establos de uso familiar en planta baja.

Uso público.

- Hotelero: Hoteles y establecimientos similares, con capacidad no superior a 30 camas.

- Comercial: En plantas bajas, sin limitación.

- Espectáculos y Salas de reunión: De capacidad no superior a 300 localidades.

- Religioso y Cultural.- Sin limitación.

- Benéfico y Sanitario.- Sin limitación.

- Representativos: Del Estado, Provincia, Municipio y Religioso, sin limitación.

#### 2.4.2.- Zona de Ensanche

Uso residencial: Grado 1º.- Vivienda unifamiliar.

Grado 2º.- Vivienda colectiva aislada.

Grado 3º.- Vivienda colectiva en bloque.

Uso industrial: En los tres grados, industrias artesanas, situadas en planta baja, con limitación de 10 HP y 50 Dbs.

Uso agrícola y ganadero: En Grado 1º. Almacenes ó establos de carácter familiar. En el resto prohibido.

Uso público:

- Hotelero.- Sin limitación.

- Comercial.- Sin limitación.

- Espectáculos y Salas de reunión.- Sin limitación.

- Religioso y Cultural.- Sin limitación.

- Benéfico y Sanitario.- Sin limitación.

- Representativo.- Sin limitación.

#### 2.4.3.- Zona de baja densidad.

Uso residencial: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada ó en hilera.

Uso industrial: Prohibido.

Uso público:

- Hotelero: Se permitirán establecimientos hoteleros que no superen las 50 camas, así como pequeños albergues.

- Comercial: Prohibido.

- Oficinas: Prohibido.

- Espectáculos: Prohibido.

- Religioso y Cultural: Sin limitación.

- Deportivo: Sin limitación.

- Benéfico y Sanitario: Sin limitación.

- Representativo: Sin limitación.

#### 2.4.5.- Zona de Equipamientos:

Uso residencial: Prohibido, salvo las directamente destinadas al mantenimiento y vigilancia del servicio.

Uso industrial: Prohibido.

Uso agrícola y ganadero: Prohibido.

Uso público:

- Hotelero: Prohibido.

- Comercial: Sin limitación.

- Espectáculo: Sin limitación.

- Religioso y Cultural: Sin limitación.

- Benéfico-Social y Asistencial: Sin limitación.

- Representativo: Sin limitaciones.

#### 2.4.6.- Zona de espacios libres de uso público.

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, ó instalaciones provisionales de uso público, recreativo y deportivo.

#### 2.4.7.- Zona verde deportiva:

Solamente se admitirán las instalaciones necesarias para la práctica deportiva y recreativa. A diferencia de la zona de espacios libres de uso público, esta zona se refiere a uso y dominio de carácter privado, al servicio de núcleo de Nuevo Broto.

## ~ 2.5.- Condiciones de Edificación

### Volumen construido:

El volumen estará determinado por todos los cuerpos cerrados del edificio ó edificios situados por encima de la rasante del terreno.

La edificabilidad se aplicará en todo caso sobre solar neto, sin repercutir sobre superficies viales ó espacios libres de carácter público; vendrá definida en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de suelo.

✓ **Altura máxima edificable:**

En calles con pendiente inferior al 3%, se medirá en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

En calles con pendiente mayor al 3%, las construcciones se realizarán adaptándose al terreno mediante escalonamientos no superiores a la altura de una planta. La altura medida en el plano de contacto de las zonas escalonadas y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida.

En solares de esquina y calles de diferente anchura, se aplicará en la de menor ancho la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en una longitud máxima de 12 mts. en el caso de que exista un chaflán ó curva, esta longitud se medirá desde el punto de encuentro de las alineaciones.

En plazas, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que concorra directamente. En este sentido, se entenderá por plaza, todo espacio público al que concurren dos ó más calles, y en el que se produzca un ensanchamiento brusco de las calles.

En calles de anchura irregular, se tomará para cada manzana, la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenido, dividiendo la superficie de la calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

**2.5.1.- Zona de Casco Antiguo**

La tipología de la edificación, se adaptará básicamente al ambiente de la zona en que estén situadas, pudiéndose edificar a lo largo de la alineación ó no, en este segundo caso, los retranqueos sobre la alineación no conferirán derecho a aumentar el número de plantas edificables, este espacio retranqueado se cederá gratuitamente a vial público ó bien se cerrará mediante valla, cuyo tratamiento de materiales será de igual calidad que la empleada para la edificación principal.

**Ocupación máxima:**

En planta baja: 75% del solar. . .

En plantas elevadas: 12 mts. de fondo.

**Altura máxima:**

- Cuando el 50% de la línea de fachada de la manzana, esté construida, se aplicará la altura media de los edificios de la misma, determinada con arreglo a las especificaciones del párrafo 2 del artº 99 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

- En las fachadas de manzana que no estén construidas en su 50% se regirá por:

Calles de anchura media 6 mts. 2 plantas y 7 mts.

Calles de anchura media 6 mts. 14 mts.: 3 plantas y 10 mts.

Calles de anchura media 14 mts. 4 plantas y 13 mts.

Por encima de la altura máxima, se permitirá el aprovechamiento de las falsas ó cubiertas, para cualquiera de los usos permitidos, siempre y cuando la pendiente de las mismas no supere el 100%.

**2.5.2.- Zona de Ensanche:**

La tipología de la construcción será de vivienda unifamiliar aislada, vivienda colectiva aislada ó vivienda colectiva en bloque, quedando reflejado en el plano de Zonificación los diferentes tipos asignados al parcelario.

La anchura mínima de parcelas será de 25 mts., salvo para las tipologías de residencial en bloque ya existentes a la entrada en vigor de estas Normas.

**- Grado 1º Vivienda Unif.**

Ocupación máxima por planta: 50%

Nº plantas máxima sobre rasante: 2 P.

Retranqueos a linderos: -

Retranqueos a viales 3 mts.

Parcela mínima 150 m2.

Edificabilidad 1 m2/m2.

**- Grado 2º Colec. Aisl.**

Ocupación máxima por planta: 25%

Nº plantas máxima sobre rasante: 3 P.

Retranqueos a linderos: 5 mts.

Retranqueos a viales 3 mts.

Parcela mínima 500 m2.

Edificabilidad 0,7m2/m2.

**- Grado 3º Colec. Bloque.**

Ocupación máxima por planta: 75%

Nº plantas máxima sobre rasante: 4 P.

Retranqueos a linderos: -

Retranqueos a viales 3 mts.

Parcela mínima 300 m2.

Edificabilidad 3 m2/m2.

Por encima de la altura máxima, se permitirá el aprovechamiento de las falsas ó cubiertas, para cualquier uso permitido, siempre cuando ello no implique un exceso de edificabilidad y/o cuando la pendiente de las mismas no supere el 100%.

**2.5.3.- Zona de baja densidad:**

La tipología de la construcción será la de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas ó en hilera.

- Ocupación máxima por planta: 25 del total.

- Altura máxima: 3 plantas ó 10 mts.

- Edificabilidad: 0,6 m2/m2.

**- Retranqueos:**

- A viales: 4 mts.

- A medianiles: 3 mts. cuando no sea pareada ó en hilera.

- Parcela mínima edificable: 500 m2.

No se permite por encima de la altura máxima, ningún tipo de construcción, a excepción de la cubierta y de los elementos al servicio de la edificación, tales como chimeneas, antenas, etc.

El número máximo de viviendas por parcela mínima será de dos.

**2.5.4.- Zona de Equipamientos:**

- Ocupación máxima: 25%

- Altura máxima: 3 plantas ó 10 mts.

- Edificabilidad: 1 m2/m2.

- Retranqueos a viales y linderos: 5 mts.

Por encima de la altura máxima, se permitirá el aprovechamiento de las falsas ó cubiertas, siempre y cuando la pendiente de las mismas no supere el 100% y ello no implique un exceso de edificabilidad.

**2.5.5.- Zona de espacios libres:**

No se fijan condiciones de edificabilidad, dejándose a criterio de la Comisión Provincial de Urbanismo, la que analizará cada uno de los casos, y dictaminará sobre su conveniencia.

Para la construcción de edificaciones de carácter permanente (dentro de los usos permitidos), en esta zona, se precisará el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

**2.5.6.- Zona verde deportiva:**

- Ocupación máxima: 20%

- Altura máxima: 2 plantas ó 7 mts.

- Edificabilidad: 0,2 m2/m2.

- Retranqueos a viales y linderos: 5 mts.

**2.6.- Condiciones Higiénico-Sanitarias:**

**2.6.1.- En viviendas:**

**2.6.1.1.- Zaguanes:**

Los zaguanes de entrada a los edificios de viviendas colectivas tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:

Edificios hasta 4 viviendas: 2 mts.

Edificios de 5 a 10 viviendas: 2,25 mts.

Edificios de 11 a 30 viviendas: 3,00 mts.

Edificios de 31 ó más viviendas, se aumentará la anchura del zaguán, sobre los 3 mts., antes señalados, en 0,10 mts. por cada 3 viviendas ó fracción, hasta un máximo de 5 mts.

La anchura del zaguán se mantendrá proporcionalmente hasta el arranque de escaleras, calculándose cada tramo en función del número de viviendas al que sirva.

**2.6.1.2.- Corredores de acceso a viviendas colectivas.**

Tendrán una anchura mínima de 1,20 mts. cuando sirva a 6 viviendas ó menos.

Por cada vivienda de más aumentará 0,15 mts. como mínimo, hasta un máximo obligatorio de 3 mts. \*

Su longitud máxima será de tres veces su anchura a partir de cada una de las jambas de huecos de iluminación de escalera ó corredor.

Si el hueco de iluminación está en el testero del corredor, la longitud podrá ser de cuatro veces su anchura a partir del hueco

**2.6.1.3.- Escaleras.**

La anchura mínima de escaleras será:

Mínimo ..... 0,90 mts.

De 6 a 12 viviendas ..... 1,00 mts.

Más de 12 viviendas ..... 1,20 mts.

La huella mínima de escalera será de 0,27 mts. y la contrahuella máxima de 0,19 mts.

\* El número máximo de peldaños en cada tramo no podrá superar 16

La dimensión mínima de los rellanos será igual a la anchura de la escalera.

Cuando existan puertas de acceso a viviendas, tendrán un mínimo de 1,20 mts. La colocación de ascensores será optativa.

Toda escalera, dispondrá de iluminación y ventilación natural, en una proporción de 1 m2. por planta ó rellano, a excepción de las de viviendas unifamiliares.

**2.6.1.4.- Programa mínimo.**

Toda la vivienda constará como mínimo de: cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo con ducha.

**Dimensiones mínimas:**

Cocina: Superficie mínima de 5 m2., se podrá inscribir un círculo en planta de diámetro 1,70 mts.

Comedor-estar: Superficie mínima 14 m2., se podrá inscribir un círculo en planta de diámetro 3 mts.

Dormitorio doble: Superficie mínima 10 m2., se podrá inscribir un círculo en planta de diámetro 2,50 mts.

Dormitorio sencillo: Superficie mínima 6 m2. se podrá inscribir un círculo en planta de diámetro 2,00 mts.

Aseo: Superficie mínima 1,5 m2.

Las cocinas serán independientes de los aseos y éstos no podrán abrir a cocina o comedor-estara.

En las cocinas ó habitaciones irregulares, no se computarán efectos de superficie, aquellos entrantes en los que no se pueda inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, con fondo máximo de 0,65 mts.

#### 2.6.1.5.- Altura de pisos.

La altura libre mínima de todas las habitaciones, no será inferior a 2,50 mts. pudiéndose rebajar esta altura, por medio de falsos techos hasta 2,20 mts. en baños, aseos, cocinas y pasillos.

#### 2.6.1.6.- Viviendas exteriores.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones en una longitud de 3 mts. de la pieza habitable destinada a estancia:

1º) - Que dé frente a calle ó plaza.

2º) - Que recaiga a un espacio libre ó unido a una calle, plaza ó espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 16 mts. de diámetro, siempre que se verifique:

a) - Que la abertura sea como mínimo de 6 mts. de anchura.

b) - Que la profundidad sea igual ó menor de una vez y media la anchura.

c) - Que tenga su fachada paralela a la abertura.

#### 2.6.1.7.- Aislamientos de agentes externos.

Se cumplirá en todos sus términos la NORMA BASICA NBE-CT-79, sobre condiciones técnicas en los edificios, siendo zona climática E y Z, según mapas climáticos 1 y 2 de la citada norma.

#### 2.6.1.8.- Ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior al 1/10 de la superficie útil en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros y en los baños ó aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio de chimenea de ventilación que aseguren la renovación del aire.

#### 2.6.1.9.- Patinillos.

Se autorizan para aseos y nichos-cocina de las cocina-estancia.

Estas chimeneas tendrán las siguientes características:

Dimensiones mínimas libres: 0,60 x 0,60 mts., paredes interiores lisas e impermeables; suelo a la altura del techo de planta baja con desagüe y toma de aire, cubierta sobre la última planta con alturas laterales de 0,25 mts. de altura mínima en dos lados por lo menos. Estas chimeneas podrán atravesarse horizontalmente, a la altura de los pisos por los nervios ó jácenas de la estructura, dejando no obstante en todos los casos un mínimo de 0,25 x 0,50 mts. libres.

Cuando en los patinillos se instalen bajantes de aguas y tuberías de abastecimiento, deberán dejar el mínimo de 0,25x0,50 mts. de superficie libre.

Los patinillos serán accesibles a su interior en cada planta por medio de un hueco mínimo de 0,40x1 mts. que podrán coincidir con uno de los de ventilación de los locales.

Los patinillos tendrán desagüe y toma de aire por debajo de la primera planta que los use.

#### 2.6.1.10.- Chimeneas de ventilación.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

a) - Un sólo colector debe servir a un máximo de seis plantas.

b) - Todos los conductores (colectores e individuales) deberán ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c) - La sección mínima del conducto del colector debe ser de 400 cms. cuadrados, y la de los conductos individuales de 150 cms. cuadrados.

d) - La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de 2 mts.

e) - El entronque del conducto individual con el colector general debe hacer con un ángulo menor de 45º.

f) - El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un local, cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) - La relación entre ambos lados del colector, caso de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1 + 1,5. Se admiten también y se da preferencia igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) - La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejillas en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cms. cuadrados de sección. Las rejillas deben tener las láminas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

i) - El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 mts. como mínimo.

j) - Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cms. cuadrados como mínimo de sección, situada a la menor altura posible.

k) - La salida debe prolongarse 0,40 mts. por encima de la cubierta ó por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 mts. En cubiertas planas ó con ligera pendiente, deberá prolongarse 1,20 mts. por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) - Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro corrector de la chimenea.

m) - A un mismo colector no acometerán conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

#### 2.6.2.- En comercio

Los comercios en semi-sótano, tendrán entrada directa desde la vía pública, así como los situados en planta baja.

Los comercios en planta primera, tendrán acceso independiente en el caso de que la planta baja tenga uso distinto.

Los locales comerciales, no podrán servir de paso a vivienda ó tener comunicación directa con ella.

#### 2.6.3.- En industria.

Los locales industriales deberán de tener una superficie mínima por puesto de trabajo de 2 m<sup>2</sup>. y cubicación de 5 m<sup>3</sup>. y dispondrán de aseos independientes por sexos.

#### 3.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

##### 3.1.- Carácter:

Constituyen el Suelo no Urbanizable, el resto de los terrenos comprendidos dentro de los límites municipales que no han sido clasificados como urbanos.

##### 3.2.- Calificación del Suelo no Urbanizable:

El suelo no Urbanizable se califica en:

- Suelo No Urbanizable sin protección.

- Suelo No Urbanizable protegido.

##### 3.2.1.- Suelo no urbanizable sin protección:

Está constituido por los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, comprendidos entre la Carretera comarcal de Barbastro a Francia y el Camino de Broto a Oto, Camino de Ayerbe de Broto a Oto y Camino de Bergua a Fiscal y que se encuentran grafiados como tal en los planos nº 2 y 3.

En estos terrenos, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artº 43.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

A estos efectos, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando, la parcela sobre la que se pretende construir es inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.

La distancia mínima de protección a linderos, caminos, sendas o viales, será como mínimo de 15 mts.

##### 3.2.2.- Suelo no urbanizable protegido.

Constituirán el suelo no urbanizable protegido, el resto del suelo no urbanizable del término municipal.

En este suelo, no se permitirán ningún acto sujeto a licencia municipal, a excepción de refugios de montaña o construcciones provisionales relacionadas con la explotación maderera, los cuales, deberán previo a la concesión de licencia, obtener los informes favorables de la delegación provincial de ICONA y la Comisión Provincial de Urbanismo.

\*NOTA: La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión de 30 de noviembre de 1989, suspendió la aprobación definitiva en el Suelo No Urbanizable Protegido.

#### 4.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

##### 4.1.- Sótanos:

Se entiende por sótanos, los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1,00 mts. por encima del punto más alto de la rasante de la acera. La altura mínima en sótano será de 2,20 mts. libres, medidos desde la cara baja de la jácena más baja del techo a la cara alta del forjado o solera inferior, para uso de estacionamiento, y de 2,50 mts. para cualquier otro uso permitido.

##### 4.2.- Semisótanos:

Se entiende por semisótanos, los locales que tengan su techo a un nivel de un metro ó más sobre el punto más alto de la rasante de la acera frente a la fachada y su suelo se halle a más de 0,60 mts. por debajo de la misma en el mismo lugar. La altura mínima será de 2,20 mts. libres, medidos desde la cara baja de la jácena a la cara alta del forjado inferior, para uso de estacionamiento y de 2,50 mts. para cualquier otro uso permitido.

##### 4.3.- Planta Baja:

Se entiende por plantas bajas, los locales cuyo perímetro se encuentra al nivel de la rasante de acera ó a 0,60 mts. como máximo por debajo de ésta, en su punto más alto, o resulten ser los primeros que se hallen por encima de la misma.

La altura mínima libre para todo uso de vivienda en cualquier planta, será de 2,50 mts. medidos desde la cara baja del forjado superior, a la cara alta del forjado inferior.

En todos los casos, las viviendas en casas plurifamiliares situadas en planta baja, deberán de tener su perímetro 0,50 mts. elevado sobre la rasante oficial del terreno y en caso de no existir ésta sobre la rasante natural del terreno.

Para otros usos que no sea vivienda, la altura mínima de la planta baja, será de 3,50 mts. libres, medidos desde la cara baja del forjado superior a la cara alta.

#### 4.4.- Patios:

##### 4.4.1.- Patios cerrados interiores:

Patio cerrado interior, es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

Para que dé un patio cerrado interior, pueda tener luces habitaciones vivideras, deberá cumplir las siguientes dimensiones:

Nº plantas: 1

Lado mínimo 3,00 mts.

Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup>.

Nº plantas: 2

Lado mínimo 3,00 mts.

Superficie mínima: 9.

Nº plantas: 3

Lado mínimo 3,00 mts.

Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup>.

Nº plantas: 4

Lado mínimo 3,00 mts.

Superficie mínima: 12 m<sup>2</sup>.

##### 4.4.2.- Patios abiertos:

Se permiten patios abiertos a fachada y a patios de manzana, siempre que su planta cumpla las siguientes dimensiones:

a) - Que el lado abierto tenga una dimensión mínima de 6 mts.

b) - Que pueda inscribirse un círculo máximo de 6 mts. de diámetro.

c) - Que el fondo no sea superior a 1,5 veces la dimensión del lado abierto.

d) - Que las luces rectas de todo hueco, cumplan las dimensiones mínimas del apartado anterior.

##### 4.4.3.- Patios mancomunados:

Podrán establecerse mancomunidades de patios, mediante documento público inscrito en el Registro de la Propiedad.

Estos patios deberán cumplir todas las prescripciones anteriores relativas a patios.

##### 4.4.4.- Vuelos a patios:

En la determinación de la superficie de un patio, no se incluirán las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos hubiese voladizos que afecten al eje del hueco considerado, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia entre paramento del patio, aunque dichos voladizos fueran abiertos por su frente.

#### 4.5.- Salientes y vuelos:

##### 4.5.1.- Arranque de vuelos:

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 mts. sobre la rasante de la acera en el punto más alto de cota.

##### 4.5.2.— Vuelos permitidos:

Los vuelos máximos permitidos para balcones, será:

Ancho calle: de 5 a 7 mts.

Vuelo máximo: 0,30 mts.

Ancho calle: > de 7 mts.

Vuelo máximo: 0,60 mts.

En calles de menos de 5 mts. de anchura no se permitirán vuelos.

No se permiten la construcción de vuelos cerrados.

En aleros podrá superar en 0,30 mts. el vuelo máximo permitido.

No se admitirán vuelos en patios cerrados o de manzana, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios.

##### 4.5.3.- Salientes en planta baja:

Únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte de la calle, de no existir alguna otra limitación por previsiones de tráfico, siempre que queden retraídas del bordillo existente o previsto de 0,50 mts.

La altura mínima de arranque será de 2,50 mts.

Las aguas no verterán a la vía pública.

## 5.— NORMAS REGULADORAS DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.

### 5.1.- Generalidades:

Todo edificio habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de seguridad que su uso requiere.

No obstante el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de seguridad y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad.

Además de lo dispuesto por este capítulo, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad del Trabajo en la Industria de la Construcción vigente.

### 5.2.- Cimientos, profundidad y retallos:

Los cimientos de los muros que lindan con la vía pública, tendrán el paramento exterior coincidente con el de fachada en una profundidad mínima de un metro. Por debajo de esta profundidad se consentirán retallos hacia la parte de la calle, que no excederán de 15 cms. en los primeros 2,50 mts. de profundidad y de 0,20 mts. por cada un metro más que se profundice. Salvo casos excepcionales que deberán justificarse, la cimentación de las fachadas se realizará, no sobre puntos aislados de carga, retallando sobre la vía pública, sino sobre muros con los salientes máximos anteriormente mencionados.

Cuando la ocupación de la vía pública con los retallos de cimientos impida la ubicación de las conducciones y servicios públicos en su lugar correcto, la propiedad del inmueble vendrá obligada a demoler a su costa la parte de obra que lo impida, con las medidas técnicas aprobadas siempre bajo la responsabilidad de la dirección facultativa a su cargo.

En los casos con pendientes muy pronunciadas los cimientos de los muros pueden ejecutarse con banquetes.

Tratándose de muros de cerramiento, la profundidad mínima podrá reducirse a 0,50 mts.

En los proyectos de los edificios que se trate de reformar o construir y en las propuestas de derribo, deberán incluirse cuando a juicio del Ayuntamiento se estime, los procedimientos necesarios para garantizar la no perturbación de la vía pública y de los servicios en ella existentes, así como a las propiedades vecinas, con la justificación técnica correspondiente. Igualmente podrá requerirse esta justificación en cuanto a la perturbación al tránsito por las vías públicas y sin que la autorización que pueda ser otorgada respecto a los procedimientos, dispositivos o elementos a utilizar, exima de responsabilidad ante posibles daños a la propiedad que los utilice y a los técnicos que lo justifiquen.

### 5.3.- Vallas:

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea vistoso, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse, estará en proporción con la anchura de la acera de la calle pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 mts. contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a 1,20 mts. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación si los Servicios Municipales lo estiman conveniente.

En aquellos casos en que la anchura de la acera no permita dejar un espacio libre de 1,20 mts. podrá excepcionalmente autorizarse instalación de valla bajo las condiciones de garantía que determinen los Servicios Técnicos Municipales. En estos supuestos y en todos aquellos en que los Servicios Técnicos Municipales lo estimen oportuno, solamente se permitirá el establecimiento de vallas hasta la realización de la cubierta de la planta baja, en cuyo momento serán sustituidas por un puente volante o paso cubierto.

En otro caso, al practicarse revocues, retejos y otras operaciones análogas, se atará al frente con una cuerda junto a la cual se mantendrá un peón para dar los avisos oportunos a los transeúntes, manteniéndose las suficientes garantías.

En los casos a que se refiere este apartado, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciben del Servicio Municipal de Tráfico y Transportes.

### 5.4.- Andamios y medios auxiliares:

Cumplirán lo establecido en el pliego general de condiciones de la edificación compuesto por el centro experimental de Arquitectura.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de suerte que evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en los arroyos de las calles, y sí sólo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, no sobre terrenos de dominio público, salvo autorización concreta.

### 5.5.- Apuntalamientos:

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo dirección facultativa, debiendo procurarse que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

En casos especiales el Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios que se modifiquen los sistemas inicialmente establecidos con urgencia, a fin de que bajo dirección técnica se anulen o reduzcan las afecciones o limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.

### 6.6.- Edificios ruinosos y derribos:

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) - Daño no reparable técnicamente por medios normales.

b) - Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) - Circunstancias urbanísticas que aconsejaron la demolición del inmueble.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento ó el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojamiento de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía, para corregir las deficiencias de la construcción que afectaran a la salubridad o seguridad.

#### 5.7.- Ruina inminente:

Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundamentadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinosa y si sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia, podrá ordenar que se haga a costa del propietario, y a cuyo pago estará afectada la finca de que se trate.

#### 5.8.- Demoliciones:

De los derribos se dará previo conocimiento a la autoridad municipal.

Antes de proceder al derribo del edificio, especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correspondiente correrá a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

#### 5.9.- Apeos:

Cuando el edificio se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios, para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores de la misma, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o particulares.

#### 5.10.- Ejecución de obras por el Ayuntamiento:

Si los propietarios no se atemperan al cumplimiento de los decretos de la Alcaldía, originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlos a efecto en el término de cuarenta y ocho horas, una vez evacuado el informe pericial definitivo y reintegrándose con las rentas o el producto de la venta de los edificios, de los gastos que se le originen, caso de que por el propietario se negare a satisfacerlo.

### 6.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

#### 6.1.- Información Urbanística:

Todo administrado tiene derecho a consultar los planes y proyectos de urbanización vigentes con sus normas, ordenanzas y catálogos, a informarse de los mismos en las oficinas del Ayuntamiento y a que la Administración Municipal le informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señale sobre el terreno las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

La información por escrito a que se refieren los párrafos anteriores, deberán de facilitarse dentro del plazo de un mes. Dicho plazo contará a partir del día en que hubiese tenido entrada en el Ayuntamiento la respectiva petición.

#### 6.2.- Licencias:

La actividad de los administrados, relativa a actos de edificación y uso del suelo, estará sujeta a la necesidad de obtener del Ayuntamiento la previa licencia.

Estarán sujetos a ,previa licencia: los actos de edificación y uso del suelo, tales como parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

#### 6.3.- Organos del Estado:

Si la actividad se promoviera por Organos del Estado, o Entidades de Derecho Público, que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

Las incidencias que pudieran suscitarse, por los Organos del Estado o entidades de derecho público, se resolverán de conformidad a lo dispuesto en el artº 180 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976.

#### 6.4.- Concesión de la licencia:

Corresponderá a la Comisión de Gobierno Municipal y si no existiere el Pleno.

La Alcaldía podrá, por Decreto, conceder las licencias. No obstante, el Ayuntamiento se sujetará en esta materia a lo que disponga la articulación de la Base 11 de la Ley 41/75 de 19 de noviembre de 1.975.

#### 6.5.- Caducidad de la licencia:

1º.- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados.

2º.- Si una vez iniciadas las obras a que se refiera, se interrumpiesen, por causa imputable al titular de la licencia, durante un plazo de seis meses, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

#### 6.6.- Proyectos técnicos:

Salvo las obras que se consideran menores, toda petición de licencia requerirá las redacciones del oportuno proyecto técnico.

En todo caso, será necesario presentar memoria explicativa de la clase de obra y de su importe.

#### 6.7.- Plazos de ejecución:

Si se trata de obras amparadas por un Proyecto técnico, éste, en su memoria, deberá especificar el período de tiempo en que se ejecute la obra.

Si se trata de obras que no necesiten proyecto técnico, por ser obra menor, ó por otra circunstancia, el plazo lo fijará Organo que conceda la licencia, previo informe del Técnico Municipal.

Se podrán conceder prórrogas por causa justificada.

#### 6.8.- Tramitación y plazos:

En la tramitación de las licencias, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artº 90 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales del 17 de Junio de 1.955, y en su consecuencia:

1º.- Se solicitará por instancia.

2º.- Se acompañará en su caso, con tres proyectos técnicos.

3º.- Si no se exigiera proyecto, se acompañará Memoria explicativa, a que se refiere el apartado 6.2 párrafo 2º.

4º.- Salvando lo dispuesto en el artículo 9.4 del indicado Reglamento de Servicios, las licencias habrán de otorgarse ó denegarse en:

a) - Las licencias para parcelaciones, obras ó instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos en el plazo de un mes.

b) - Las de nueva construcción ó reforma de edificios e industrias y en general grandes establecimientos, en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de registro de licencias.

#### 6.9.- Silencio Administrativo:

Una vez transcurridos los plazos señalados anteriormente, sin haber obtenido resolución, el peticionario de licencia de parcelación, construcción de inmuebles ó modificación de la estructura de los mismos, implantación de nuevas industrias ó reformas mayores de las existentes, podrá acudir a la Comisión Provincial Urbanismo y si en el plazo de un mes no se notificara al interesado acuerdo expreso, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

No obstante, en cuanto a las parcelaciones, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artº 94 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Si la licencia se refiere a obras o instalaciones menores, apertura de clase de establecimientos, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

No obstante, en ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo ni de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### 6.10.- Ordenes de ejecución y suspensión de obras:

Se tendrán en cuenta en esta materia, las prescripciones de la sección 2ª del Capítulo 2º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, artº 181 a 190.

#### 6.11.- Sanciones:

6.11.1.- a) Se considerarán infracciones urbanísticas y serán objeto de corrección administrativa:

1.- La realización de actos sujetos a licencia, según las prescripciones de esta Ordenanza, sin haberla obtenido debidamente o con inobservancia de sus cláusulas y condiciones.

2.- La realización de cualquier acto que infrinja las Ordenanzas y demás disposiciones generales que regulan el uso del suelo y la edificación.

6.11.1.- a) Las infracciones urbanísticas serán sancionadas por el Alcalde, con multas dentro de la cuantía autorizada por la legislación vigente.

b) Dentro de dicha delimitación, el importe de la multa será fijada discrecionalmente, atendida la gravedad de la infracción, perjuicio ocasionado a los intereses generales y demás circunstancias concurrentes.

c) Cuando se trate de parcelaciones ilegales, el importe de la multa, será fijado de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, previa audiencia al interesado.

6.11.3.- a) Además de la imposición de las multas que en cada caso procedan y con el fin de evitar las transgresiones o de restablecer la legalidad infringida, el Alcalde podrá decretar, según sea la naturaleza de la infracción las siguientes medidas:

1.- Ordenar la suspensión provisional o definitiva de las obras.

2.- Ordenar al infractor que, en el plazo que al efecto se señale, presente la solicitud de licencia necesaria para actos que haya efectuado sin obtenerla, su puesta que se presuma la posibilidad de legalizarlos.

3.- Ordenar al infractor que, en el plazo que al efecto se le señale, introduzca en las obras realizadas las rectificaciones precisas para ajustarse a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones de general aplicación.

4.- Ordenar al infractor que, dentro del plazo que también se señale a dicho efecto, proceda por su cuenta a la demolición de lo construido ilegalmente.

5.- Disponer la demolición por las brigadas y contratistas municipales y a cargo del infractor, de lo construido ilegalmente.

6.- Impedir los usos para los que no se hubiere obtenido licencia o que no se ajustaren a las condiciones en ella señaladas.

7.- Prohibir todo intento de urbanizar o de edificar los terrenos parcelados sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la otorgada.

6.11.4.- Los plazos a que se refieren los apartados 1,2,3,4 del apartado 6.11.3, serán prudencialmente fijados por el Alcalde, en atención al objeto de la obra en perspectiva. El plazo señalado para presentar una solicitud de licencia que deba ir acompañada de proyecto técnico formulado por facultativo, no podrá ser inferior a quince días.

6.11.5.- En el caso de incumplimiento de las órdenes individuales a que se refieren los apartados 1,2,3,4,5,6 del apartado 6.11 la Alcaldía, sin perjuicio de la posibilidad de proceder a la inmediata ejecución subsidiaria, podrá imponer multas coercitivas reiterables por lapsos de tiempo suficientes para cumplir lo ordenado y dentro, en cada imposición, de la cuantía autorizada por la legislación vigente.

6.11.6.- a) El Alcalde podrá delegar su potestad sancionadora y la facultad de decretar las medidas a que se refiere el apartado 6.11.3 en cualquiera de los Delegados de Servicio.

b) La suspensión provisional de las obras podrá ser ordenada por la Jefatura del Servicio técnico encargado de la policía y fiscalización del uso del suelo y de las edificaciones, mediante orden individual y por escrito.

c) Las órdenes de suspensión provisional a que se refiere el párrafo anterior deberán ser ratificadas, para mantener su eficacia, por el Alcalde o Delegado de Servicio que tenga conferida la correspondiente facultad, dentro de los cinco días siguientes al que hubiesen sido formulados.

#### 6.12.- Disposición Final:

Todos los proyectos técnicos o en su caso las memorias, deberán cumplir las exigencias urbanísticas, especificadas en las Ordenanzas relativas a:

- a) Red viaria.
- b) Alineaciones y rasantes.
- c) Alturas y volúmenes.
- d) Esquinas, chaflanes, etc.

En lo no previsto en las normas Subsidiarias y Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicio de 17 de Junio de 1.955, y en Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Enero de 1.976.

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

#### 7.- NORMAS REGULADORAS ESTETICAS.

##### 7.1.- Normas de carácter General:

La edificación se ajustará al estilo tradicional del Valle de Broto. En ningún caso se podrán utilizar elementos o formas constructivas propias de otra zona. Los materiales a emplear básicamente serán:

En fachadas:

- Piedra natural de la zona en mampostería ordinaria o de hiladas irregulares.

- Fábricas de ladrillo o bloque de hormigón, revocado y pintado de colores claros, desde el blanco hueso hasta el ocre claro.

- Revestidos de madera.

Se prohíben los mármoles, plaquetas de azulejo de pasta vítrea, aplacados de acero, aluminio, etc. y acabados de ladrillo cara vista, incluso en bajos comerciales.

En cubiertas:

- Lajas de piedra.

- Pizarra.

- Teja cerámica plana.

Se prohíben las cubiertas de acabados metálicos, de hormigón ó similares, así como las cubiertas planas.

Todos los elementos que sobresalgan de las cubiertas se tratarán con los mismos materiales que los de fachada, no permitiéndose la instalación de depósitos de agua ni anuncios publicitarios.

La forma de la cubierta será preferentemente a dos aguas.

Huecos y voladizos:

Los huecos serán de proporción vertical, quedando especialmente prohibido las tribunas cerradas y los balcones volados sobre espacio público, con antepecho macizo del tipo llamado «de bañera».

Los aleros por su parte inferior podrán ser horizontales ó siguiendo la pendiente de la cubierta, colocándose canecillos de madera ó tornapuntas, según sea el caso.

Paredes medianeras:

Las paredes medianeras que queden al descubierto, se tratarán de igual forma y con los mismos materiales como si fuesen fachada, quedando expresamente prohibidos los acabados de: cemento, bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos, fibrocemento y plaquetas cerámicas.

## AYUNTAMIENTO DE BROTO

## ANUNCIO

2415

La Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca en su Sesión de fecha 30 de noviembre de 1.989, acordó la aprobación con carácter definitivo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Broto, con una serie de prescripciones que no fueron debidamente insertadas cuando la Diputación General de Aragón a través de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo procedió a la publicación íntegra de la Normas Urbanísticas de este municipio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca con número 159 de fecha 12 de julio de 1.997, si bien ya habían sido incluidas en la inicial publicación del meritado Acuerdo por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La promulgación de la Ley 7/85, de 2 de abril, Bases del Régimen Local, impuso en su artículo 70.2 la obligación de la publicación plena de las normas de los planes urbanísticos, de acuerdo a los principios constitucionales de publicidad y seguridad jurídica.

En aplicación de este bloque normativo, suponiendo ello la definitiva cumplimentación de lo requerido en su día por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca y sirviendo, igualmente, de subsanación de los errores detectados en la publicación de 1997.

## ACUERDO:

Proceder a la publicación íntegra de las referidas prescripciones, omitidas en la publicación del Boletín Oficial de la Provincia de Huesca con número 159 de fecha 12 de julio de 1.997, incardinando cada una de ellas en el artículo al que afecta, para una mejor comprensión de su alcance.

Debe entenderse, por tanto, que la nueva redacción que ahora se publica supone, si contradice algún dato o parámetro de la anterior redacción del artículo, su sustitución; y si no lo hace, su ampliación.

• El Art. 2.5- Condiciones de edificación, incorporará al final, antes del 2.5.1., el siguiente texto:  
«Densidad: el número máximo de viviendas construibles por parcela será la resultante de dividir por cien el techo máximo edificable»

• El Art. 2.5.1.- Zona de Casco Antiguo, modificará su parámetro de ocupación máxima con el siguiente tenor:  
«Ocupación máxima: En planta baja: 75 % del solar. Siempre se podrá construir una profundidad de 12 metros».

• Art. 2.5.2.- Zona de Ensanche, incorporará al final, el siguiente texto:  
«Las alturas máximas en el ensanche se fijarán de acuerdo con las establecidas para el Casco antiguo según el correspondiente número de plantas».

• Art. 7.- Normas reguladoras estéticas, incorporará al final, antes del 7.1., el siguiente texto:  
«En cubiertas se limitará la pendiente máxima al 60 %.»

Lo que se hace público en cumplimiento de lo prevenido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo parcial.

## AYUNTAMIENTO DE BROTO

5931

## ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Broto, en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de Mayo de 2009, aprobó con carácter inicial la Modificación número 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Broto. Se sometió a información pública, publicándolo en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, nº 94 de fecha 30 de Mayo de 2009, por plazo de un mes, no habiéndose formulado alegaciones.

Con fecha 31 de Julio de 2009 recibió el Ayuntamiento el informe favorable con varios reparos, para la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, reunida en sesión celebrada el día 29 de Julio de 2009, todo ello en base al documento técnico suscrito por los servicios técnicos municipales, que elaboraron un «Documento complementario de la Modificación Puntual nº 9 de las N.N.S.S. de Broto, para su aprobación definitiva», cuya finalidad es la subsanación y/o aclaración de todos reparos manifestados por el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, de 29 de Julio de 2009.

El objeto de la modificación puntual número 9 de las Normas Urbanísticas Regulatoras del municipio de Broto, consiste en la adaptación del planeamiento a las actuales circunstancias de desarrollo del casco urbano y a las necesidades que han surgido de nuevas prestaciones y equipamiento públicos. También se atiende al objetivo de obtener recursos económicos que permitan su realización. Otro aspecto que se observa es la preservación de los valores ambientales y arquitectónicos que posee el casco antiguo de la localidad que constituye un patrimonio social y cultural digno de conservación. Ello va unido a la incorporación del proyecto de reconstrucción del antiguo puente sobre el río Ara, permitiendo el tránsito peatonal entre ambas riberas, revitalizando las dos zonas tradicionales del núcleo urbano. Se refiere igualmente al establecimiento de nuevas alineaciones, concreción de definiciones, a la incorporación de una nueva subzonificación de Suelo Urbano y a la modificación de usos y parámetros urbanísticos en parcelas destinadas a equipamientos.

Dicha modificación junto con el «Documento complementario de la Modificación Puntual nº 9 de las N.N.S.S. de Broto», fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 4 de Agosto de 2.009, y supone alterar con el siguiente tenor el texto de los artículos siguientes, que quedan redactados como a continuación se expresa:

## «Art. 1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

[...]

## 1.7. Callizos y pasos de uso público

La ubicación de los callizos y pasos de uso público se encuentran en los planos de alineaciones. Distinguiéndose entre cubiertos y descubiertos. Con carácter general, no se autorizará el cubrimiento de estos últimos, excepto por iniciativa municipal.

En todo caso, se mantendrán libres y expeditos los mismos para el tránsito que sus respectivas dimensiones permita con las alineaciones existentes como mínimo, incluso en el supuesto de demolición de la edificación bajo o junto a la que se encuentren situados, con la única salvedad de las condiciones de seguridad que se requieran para cada caso concreto.

En caso de rehabilitación del edificio bajo o junto al que se encuentren deberá mantenerse siempre su actual ubicación, dimensiones y uso público, con la excepción comentada en el párrafo anterior.

En el supuesto de renovación edilicia del edificio bajo o junto al que se encuentren, la altura libre mínima del callizo o paso de uso público cubierto será, en todos sus puntos de 2,50m.»

[...]

## 2.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

[...]

## 2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

El Suelo Urbano se califica en:

- Zona de Casco Antiguo
- Zona de Casco Antiguo Protegido (CAP)
- Zona de Ensanche Grado 1º, grado 2º y grado 3º
- Zona de Baja Densidad
- Zona de Equipamientos
- Zona de Espacios Libres.
- Zona verde deportiva.

Cada una de estas zonas se encuentran delimitadas físicamente en los correspondientes planos de Calificación del Suelo.

Las actuaciones constructivas limítrofes a la Zona de Casco Antiguo Protegido tenderán a armonizar sus soluciones constructivas con las preexistentes en ésta.

## 2.4. CONDICIONES DE USO

[...]

### Art. 2.4.5 Zona de Equipamientos:

Uso residencial: Sólo Vivienda protegida o las directamente destinadas al mantenimiento y vigilancia del servicio.

Uso Industrial: Prohibido.

Uso agrícola y ganadero: Prohibido.

Uso público:

- Hotelero: Sin limitación en parcelas de titularidad privada.

- Comercial: Sin limitación.

- Religioso y cultural: Sin limitación.

- Benéfico-Social y Asistencial: Sin limitación.

- Representativo: Sin limitaciones.

[...]

### Art. 2.5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Volumen construido:

El volumen estará definido por todos los cuerpos cerrados del edificio o edificios situados por encima de la rasante del terreno.

La edificabilidad se aplicará en todo caso sobre el solar neto, sin repercutir sobre superficies viales o espacios libres de carácter público; vendrá definida m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo.

Con el fin de evitar la aparición de volúmenes masivos y continuos se establece el fraccionamiento de los edificios en tramos de tal manera que cumplan las condiciones exigibles a viviendas situadas en planta baja a una altura mínima de 1,00 m. sobre la acera en cada uno de los huecos y las exigencias del cumplimiento de las normativas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas en el acceso a los portales y/o zaguanes de los edificios. También se fraccionará el edificio para evitar incrementos de 1,00 m. sobre la altura máxima permitida para cada vial. En estos supuestos se procederá a la ruptura de la fachada de los edificios en tramos de 20 m. para su adaptación a la pendiente de los viales excepto que una pendiente pronunciada de la calle obligue a la reducción de estos tramos.

Altura máxima edificable:

La altura máxima edificable se define como la distancia entre la rasante oficial ubicada conforme se indica a continuación y la cara superior del último forjado horizontal o su alero, entendiendo por éste la prolongación en vuelo del mismo.

Con carácter general, los portales se ajustarán a rasante del vial y el centro de cada uno servirá para la referencia de la altura máxima. No obstante esto, en las calles con pendiente inferior al 3%, la altura máxima edificable deberán también medirse en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera, debiendo adoptarse la ubicación que signifique menor altura real del volumen edificado.

En las calles con pendiente mayor al 3%, las construcciones se realizarán, además, adaptándose al terreno mediante escalonamientos no superiores a la altura de una planta. La altura medida en el plano de contacto de las zonas escalonadas y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida.

En los casos de solares recayentes a 2 calles paralelas con distinta rasante, la altura máxima cumplirá en ambos viales resolviéndose en la cubierta la diferencia de cotas de tal manera que el plano de cumbre no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 5 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto. Si la diferencia de cota resultante entre los aleros fuera superior a 3,00 m. se formulará un Estudio de Detalle que contemple el volumen resultante.

La altura de la edificación no sobrepasará más de dos metros la altura promedio de las edificaciones circundantes cuya rasante se sitúe en la misma o similar cota, medida en la forma definida en el artículo 6.3.6. De las Normas Subsidiarias Provinciales de Huesca.

Estos cambios de cota de los forjados de planta baja pueden suponer variaciones de las alturas de los sótanos de tal manera que la menor de ellas, para su uso como garaje, se fija en 2,40 m. independientemente de lo exigible por la normativa sectorial del uso.

En casos especiales se planteará la formulación de un Estudio de Detalle que refleje la ordenación de los volúmenes.

En los solares de esquina y calles de diferente anchura, se aplicará en la de menor ancho la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en una longitud máxima de 12 mts. En el caso de que exista un chaflán o curva esta longitud se medirá desde el punto de encuentro de las alineaciones.

En plazas, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que concurra directamente. En este sentido, se entenderá por plaza, todo espacio público al que concurran dos o más calles, y en el que se produzca un ensanchamiento brusco de las calles.

En las calles de anchura irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de manzana, obtenido, dividiendo la superficie de la calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

Cálculo de la densidad

Excepto cuando la densidad venga predeterminada en el planeamiento, el número máximo de viviendas construibles por parcela será el resultante de dividir por cien el techo máximo edificable, excluyendo para el cálculo del mismo, a estos efectos, la superficie de la bajo cubierta que resulte aprovechable.

En todo caso, la densidad resultante tendrá siempre como límite el del número de plazas de garaje que se puedan ubicar en el interior de la parcela, si el número de plazas de aparcamiento es menor que el de viviendas calculado conforme al párrafo anterior.

Aprovechamiento bajo cubierta

El aprovechamiento bajo cubierta consistirá en el volumen encerrado bajo los faldones de cubierta desde el extremo de los aleros, definidos como las prolongaciones en vuelo del último forjado horizontal ó techo de la última planta alzada.

Desde el extremo del alero teórico se trazarán los faldones de cubierta con una pendiente máxima del 60%. La superficie que reste bajo dichos faldones será susceptible de utilización residencial siempre que no constituya una planta independiente, es decir, suplementaria sino que está vinculada a las viviendas inferiores sin acceso desde las zonas comunes del edificio o escaleras y/o ascensor.

En cualquier caso, no se admitirá la existencia de plantas bajo cubierta, con idéntica superficie construida que las inferiores. En los espacios bajo cubierta no se permite la ejecución de lucanas o buhardas de dimensiones superiores a 1,50 m. de anchura exterior ni que posibiliten la formación de terrazas o miradores en los áticos. En todo caso, la superficie total de las mismas no podrá ser superior a un 15% respecto a la proyección horizontal del faldón en que se ubique.

Los edificios existentes, en construcción o con licencia de obras concedida, que sean anteriores a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual y que incumplan lo ahora dispuesto, no tendrán la consideración de fuera de ordenación.

[...]

### Art. 2.5.1 bis Zona de Casco Antiguo Protegido (CAP)

Con carácter general, se impedirá la desaparición de los edificios existentes permitiéndose únicamente, en principio, su rehabilitación y conservando, en todo caso, las características constructivas y estéticas propias del ámbito aun en supuesto de renovación edilicia en casos de ruina o de nueva construcción en solares vacantes. En todo caso las bordas existentes se mantendrán, prohibiéndose expresamente su demolición, excepto en casos de expresa declaración de ruina si ésta no resulta alterada por iniciativa municipal.

En las parcelas incluidas en esta subzona que no puedan considerarse entre medianeras la situación y volumetría de los edificios serán objeto de Estudio de Detalle, así como las variaciones de posición contempladas en el art. 2.5.1 que se entienden igualmente aplicables. En cualquier caso, los volúmenes a construir no superarán cada uno unas dimensiones en planta de 12,00 x 8,00 m. con una densidad máxima de 3 viviendas por edificio siempre que se cumpla con lo dispuesto en el art.2.5 apartado Cálculo de Densidad.

En el resto de la zona de Casco Antiguo Protegido se limita el volumen edificable al existente. En el caso de solares vacíos la altura se limita a B + 1 y 7,00 m. de altura alero en las condiciones previstas en las presentes Normas Urbanísticas también en lo referente a la definición y uso de los aprovechamientos bajo cubierta.

En el caso de agrupaciones de parcelas se conservarán el volumen y las condiciones constructivas y estéticas de cada inmueble independientemente de la actuación interior que se ejerza y serán objeto de Estudio de Detalle previo.

La previsión de plazas de aparcamiento será de una por vivienda, excepto que se justifique la imposibilidad material de llevarla a efecto o se destine la planta baja en la que hubiera de ubicarse a local comercial, sin que en este caso pueda variarse dicho uso en el futuro, viniendo obligado el propietario a incorporarlo en la declaración de obra nueva.

En los solares con fachadas a calles paralelas y con distinta rasante sólo podrá utilizarse para uso residencial y computarse a efectos del cálculo de la densidad el semisótano considerándose como tal la planta inmediatamente inferior a la planta baja recayente a la calle más alta. Si existe posibilidad de edificar plantas inferiores a la de semisótano tendrán la consideración de sótano y podrán destinarse a usos distintos del de vivienda independiente de la planta superior.

[...]

**Art. 2.5.4 Zona de Equipamiento**

Ocupación máxima en planta baja: 100%  
 Fondo máx. edificable en plantas alzadas: 12 m  
 Edificabilidad: Titularidad pública: 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Titularidad privada: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Alturas máximas: Con carácter general, 3 plantas ó 10 mts. y 4 plantas ó 13 mts.

En parcelas con:

- Fachada carretera CN-138: Baja + 3 (IV)+ BC
- Fachada calle Santa Cruz: Baja + 2 (III) + BC
- Retranqueos a viales: Los fijados en los planos de alineaciones.

**7.- NORMAS REGULADORAS ESTÉTICAS**

**7.1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL:**

La edificación se ajustará al estilo tradicional del Valle de Broto. En ningún caso se podrán utilizar elementos o formas constructivas propias de otra zona. Los materiales a emplear a emplear básicamente serán:

En fachada:

Piedra natural de la zona en mampostería ordinaria o de hiladas irregulares, con expresa prohibición de su colocación tipo aplacados con presentación de la cara exterior lisa.

Los revocos, especialmente en tonos ocres, el hormigón visto en elementos estructurales o en zócalo corrido de una altura no superior a 50 centímetros de la rasante, la madera o similares, enfoscados pintados. En situaciones especialmente justificadas se admitirán la chapa de acero lacada en colores oscuros o el acero tipo corten.

No se admitirán las fachadas de mármol, plaquetas de azulejos de pasta vítrea, aplacados de aluminio, bloque de hormigón visto o pintado, la fábrica de ladrillo caravista, los aplacados de piedra en piezas regulares, las fachadas ventiladas de laminados sintéticos, etc.

En cubiertas:

- Lajas de piedra.
- Pizarra.

La teja cerámica plana no vitrificada y en tonos terrosos, especialmente recuperada, manual o envejecida.

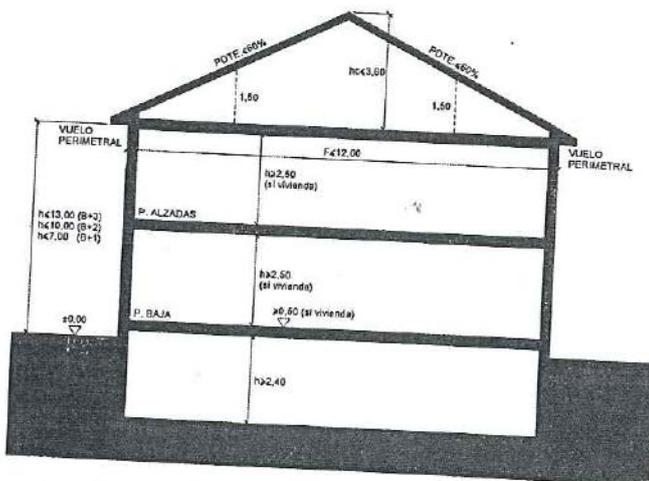
La chapa de cobre o zinc.

En situaciones especialmente justificadas se admitirá la chapa lacada en tonos oscuros.

Se prohíben las cubiertas de hormigón o similares, así como las cubiertas planas, excepto en los volúmenes auxiliares (garajes) con funcionalidad de terraza.

Todos los elementos que sobresalgan de las cubiertas se tratarán con los mismos materiales que las fachadas, no permitiéndose la instalación de depósitos de agua ni anuncios publicitarios.

La altura máxima de la cubierta se establece en 3,60 m. medidos desde la cara superior del último forjado horizontal hasta la cumbre con una pendiente máxima del 60%, según el siguiente esquema:



Las cubiertas serán a 2 aguas prohibiéndose las lucernas, buhardas o buhardillas con cumbre coincidente con la cumbre principal.

Las lucernas tendrán una anchura exterior máxima de 1,50 m. y una pendiente del 60%. La distancia mínima entre ellas será 1,00 m.

Se prohíben balcones, terrazas, barandillas o porches en los faldones de cubierta.

Salvo situaciones especialmente justificadas y previo informe favorable se prohíben las galerías acristaladas o voladas.

Huecos y voladizos:

Los huecos serán de proporción vertical, quedando especialmente prohibido las tribunas cerradas y los balcones volados sobre espacio público con antepecho macizo del tipo llamado «de bañera».

Los aleros por su parte inferior podrán ser horizontales o siguiendo la pendiente de la cubierta, colocándose canchillos de madera o tornapuntas, según sea el caso.

Paredes medianeras:

Las paredes medianeras que queden al descubierto se tratarán de igual forma y con los mismos materiales como si fuera fachada, quedando expresamente prohibidos los acabados de cemento, bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos, fibrocemento y plaquetas cerámicas.

**8.- NORMAS DE URBANIZACIÓN MÍNIMA**

8.1. Con carácter general, en los núcleos pedáneos, la urbanización de los viales será similar a la existente en la calle que se requiera urbanizar o las aledaños. Si la reurbanización fuera completa se aplicará lo dispuesto en el art. 8.2 para el resto de las calles, si dicha vía no fuera adoquinada originariamente.

8.2. En el núcleo de Broto, la calle Santa Cruz, en todo su trazado, será adoquinada. Las obras de reparación tendrán en consideración este tipo de pavimento reponiéndolo en perfectas condiciones de uso. Este criterio afecta a la pavimentación de los frentes de fachada de los edificios en construcción, actual o aquellos que no han obtenido su licencia de ocupación.

En el resto de las calles, las aceras se formarán con un bordillo de 15 cm. de altura y su pavimento consistirá en losas regulares de piedra o material pétreo colocadas a rompejuntas de 50x30x4 cm. La calzada se compondrá de rigolas laterales de 50x30x4 cm., un caz central de 100 cm. formado por hiladas de 30, 40 y 30 cm. de anchura por 50 cm. de longitud y 4 cm. de espesor. La hilera central de 40 cm. tendrá forma de canal y contendrá los sumideros de fundición. Los 2 tramos de la calzada comprendidos entre las rigolas y el caz central se formarán con losas armadas de hormigón con grava de machaqueo lavado con chorro de agua para dejar el árido visto. Tendrán la mitad del ancho restante de deducir la anchura de las aceras, de las rigolas y del caz central a la dimensión de la calle. Su pendiente transversal hacia el centro de la calzada será del 2%.

Con carácter general, para viales de 8 m. las aceras tendrán 1,20 m. de ancho total incluyendo el bordillo y las losas de hormigón tendrán 2,00 m. de anchura. Su longitud en edificios de nueva construcción y sin vial ejecutado será, como mínimo, el frente de fachada recayente a vía pública.

8.3 En las nuevas licencias de obra se fijará un aval en cuantía suficiente para hacer al coste de ejecución o reparación en caso de no hacerlo el promotor.

La concesión de la licencia municipal de obras se condicionará a la presentación de un aval por el 100% del coste previsto para la ejecución del vial al que dé frente, y por toda la anchura prevista en el planeamiento en las condiciones descritas anteriormente. Dicho aval se devolverá una vez recibida por parte del Ayuntamiento de los viales correspondientes al solar objeto de licencia.»

Lo que se hace público en cumplimiento de lo prevenido en la Disposición Adicional sexta de la Ley 5/1.999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y el artículo 143 de su Reglamento de desarrollo parcial.

Expresar que contra el presente acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el boletín oficial correspondiente, conforme a los artículos 10.1 b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Broto, a 5 de agosto de 2009.- La alcaldesa, Carmen Muro Gracia.

## - Art. 2.5.2 Zona de Ensanche Grado 3

La tipología de la construcción será la de vivienda colectiva en bloque.

Los parámetros urbanísticos para la zona serán los siguientes:

Ocupación máxima por planta: 100 % bajo rasante (excepto zona de retranqueo a vial).

75 % en plantas sobre rasante.

Número de plantas máxima sobre rasante: PB + II + AC (3 plantas + aprovechamiento bajo cubierta). Altura de fachada: 10,50 m hasta la cara inferior del alero.

Retranqueos a linderos: 3 m mínimo cuando se abran luces.

Se permite adosarse en medianera con proyecto conjunto con el vecino, compromiso de este de cerrar la medianera o presentando un estudio de detalle de toda la zona. En caso de que fueran a quedar medianiles vistos por un plazo superior a 1 año, se deberán tratar como si se tratara de una fachada.

Retranqueos a viales: Fijo de 3 m. En este retranqueo no se permite la construcción ni bajo rasante ni sobre rasante.

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>, con una anchura mínima de 8 m.

Fondo máximo: 15 m entre fachadas sin contar vuelos.

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo de parcela sobre rasante. Bajo rasante sólo se permite una planta.

Las alturas máximas en el ensanche se fijarán de acuerdo con las establecidas para el Casco Antiguo según el correspondiente número de plantas.

Los edificios levantados con anterioridad a la presente modificación del planeamiento no serán considerados como «fuera de ordenación» a los efectos de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 5/1.999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.

Expresar que contra el presente acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el boletín oficial correspondiente, conforme a los artículos 10.1 b) y 46.1 de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Broto, a diecisiete de marzo de dos mil nueve.- La alcaldesa, M<sup>a</sup> del Carmen Muro Gracia.

**AYUNTAMIENTO DE BROTO**

2282

**ANUNCIO**

El Pleno del Ayuntamiento de Broto, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de Septiembre de 2008, aprobó con carácter inicial la Modificación número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Broto. Se sometió a información pública, publicándolo en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, n<sup>o</sup> 189 de fecha 30 de Septiembre de 2008, por plazo de un mes, habiéndose formulado tres alegaciones

Con fecha 13 de Noviembre de 2008, se emiten informes desestimatorios por los Servicios Técnicos municipales, y el Pleno del Ayuntamiento de Broto, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de Noviembre de 2008, ratifica la desestimación de las tres alegaciones formuladas, notificándose individualmente a los alegantes.

Con fecha 2 de Febrero de 2009 recibió el Ayuntamiento el informe favorable para la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, reunida en sesión celebrada el día 26 de Enero de 2009, todo ello en base al documento técnico suscrito por el arquitecto Pedro Pablo Ferrer Fumanal, con visado colegial de 22 de julio de 2008, denominado: Documento Refundido para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n<sup>o</sup> 2 de las NN.SS. del Término Municipal de Broto (segundo documento).

El objeto de la modificación se centra en unificar en el grado 3 de la Zona de Ensanche todo el suelo del ámbito propuesto con ubicación expresa de la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público que con motivo de la recalificación procede contemplar de conformidad con lo dispuesto en el art. 74.1 de la LUAr, ajustando, básicamente, la redacción del art. 2.5.2 en lo atinente a la parcela mínima, retranqueos a linderos.

Dicha Modificación aprobada definitivamente en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Broto el día 16 de Marzo de 2009, supone alterar con el siguiente tenor el texto del artículo 2.5.2. Zona de Ensanche, que queda redactado como a continuación se expresa: