



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Urbanismo

MODIFICACIÓN NÚMERO 33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA.

Publicación BOP Huesca de 23 de Enero de 2026



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SECRETARÍA

254

ANUNCIO

MODIFICACIÓN NÚMERO 33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA.

De conformidad con el art. 49 y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y, habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el art. 65.2 de la citada Ley, se hace público, para general conocimiento, el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Huesca en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2025, cuya parte resolutive se transcribe a continuación, junto con el anexo I y enlaces a los anexos II y III, significándose que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo, puede 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 día siguiente a la publicación de esta resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente:

“**PRIMERO.-** ESTIMAR parcialmente las alegaciones presentadas por las siguientes personas y entidades, en los términos que, para cada uno se encuentran individualizadas en el informe técnico emitido por la Arquitecta Jefa de fecha 28 de noviembre de 2025 y en su caso conforme la propuesta de articulado suscrita por la concejalía de urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2025.

- D. SANTIAGO GABÁS en representación de PROMOCIONES OSCENSES SALAS S.L.
- D^a. MANUELA PASTOR en representación de la FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE HUESCA.
- D. JOSE MIGUEL SANZ en representación del COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE LA EDIFICACIÓN.
- D. JOSÉ PORTA, en representación de HARINAS PORTA S.A.
- D. LUIS CARLOS PASCUAL.
- D. ENRIQUE ZARO en representación del COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES ARAGÓN.
- D. JOSE BUIL, PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APR 19-02 PGOU HUESCA.
- D. CARLOS TUREGANO en representación del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN.
- ARSENALE 19, S.L.

SEGUNDO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por D.^a RAQUEL MARÍA CUBERO de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico de fecha 28 de noviembre de 2025 con CSV (páginas 44 a 45).

TERCERO.- DESESTIMAR de las alegaciones presentadas por D. FERNANDO BLASCO y cinco propietarios más del edificio sito en Calle San Jorge n.º 53 (DAVID VILLABONA, JUAN CARLOS SOLER, VÍCTOR MANUEL BERNUÉS, PABLO FUNES, FRANCISCO JAVIER CHARTE) de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico de fecha 28 de noviembre de 2025 (páginas 84 a 86).



CUARTO.- DESESTIMAR la alegación presentada por D. ANGEL LEZCANO, de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico de fecha 28 de noviembre de 2025 con CSV (páginas 42 a 43), resolviéndose eliminar el nuevo artículo que se proponía 6.6.8

QUINTO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por PROMOCIONES OSCENSES SALAS, S.L. y ARSENALE 19, S.L. relativas a la ausencia de proceso participativo o de difusión durante la redacción de la Modificación nº 33 toda vez que se cumplió con los trámites de participación y publicación legalmente establecidos en base al informe jurídico de fecha 11 de diciembre de 2025 cuyo tenor es como sigue:

- En relación con el proceso participativo

Comenzando por el proceso participativo, el procedimiento aplicable a las modificaciones de menor entidad del Plan General se encuentra regulado en el artículo 85.3 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 ("TRLUA") y este no exige un trámite de participación en la propuesta de modificación que es la que una vez aprobada inicialmente se somete a ese proceso participativo.

A este respecto, se debe apuntar también que, de conformidad con la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 6 de febrero de 2053 (recurso número 1337/2052) el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento se regirá por lo dispuesto en la normativa autonómica de aplicación, sin que sea de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Es decir, en el caso que nos ocupa, el procedimiento de la modificación se rige por el TRLUA, y este texto normativo no exige consulta previa.

En cualquier caso, debe señalarse que el trámite legalmente previsto para garantizar la participación pública es el de información pública, que se ha cumplido en tiempo y forma conforme a lo dispuesto en el citado artículo 85.3 TRLUA. Precisamente, la elevada cantidad de alegaciones presentadas, muchas de ellas formuladas por profesionales y agentes cualificados del sector de la construcción, evidencia que la ciudadanía y los sectores interesados han tenido un conocimiento efectivo del procedimiento y han podido participar activamente en él.

- En relación con la difusión

En línea con lo anterior, el anuncio de aprobación inicial de la modificación y exposición al público del mismo fue objeto de difusión a través de los medios legalmente previstos para ello:

i. Publicación de la Anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca n.º 183 de fecha 29 de septiembre de 2025 por el que se advierte la información pública por plazo de un mes y el link referido a la sede electrónica en la que se publicó el texto normativo e informe y dictamen.

ii. Publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Huesca durante el periodo comprendido entre el 29 de septiembre de 2025 y el 29 de octubre del mismo año.

- En relación con la entrada en vigor de la modificación

El artículo 80 TRLUA establece que los instrumentos de planeamiento -incluidas sus modificaciones- son ejecutivos desde su publicación, es decir, su eficacia jurídica comienza el día de publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de sus normas. Además, debe reseñarse que no concurre ninguna causa de dificultad o adaptación técnica que aconseje acordar un periodo de vigencia diferente al legalmente previsto.

En cuanto a la normativa aplicable a las licencias, se estará a lo dispuesto en el siguiente apartado.



SEXTO.- ESTIMAR la consideración efectuada por la FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN DE HUESCA en relación con *los proyectos que hayan sido presentados con una antelación mínima de tres meses respecto a la aprobación inicial de la citada modificación no se vean afectados con carácter retroactivo por las nuevas disposiciones normativas*”, en el sentido de advertir que, examinada la situación concreta, se aplicará el régimen jurídico que proceda según la normativa aplicable que se hace constar en el presente acuerdo, tal y como se expone en el informe jurídico de fecha 11 de diciembre de 2025.

Esta cuestión se regula en:

- el Artículo 232.1 TRLUA, relativo al régimen de otorgamiento de licencias:

“1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes 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.”

- Artículo 233 TRLUA, relativo a la revocación de licencias por cambio de planeamiento:

“1. Cuando una licencia de edificación ya obtenida en el momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, resulte incompatible con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar la licencia, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.*
- b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación de la licencia.*

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación de la licencia, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.”

- Artículo 78.5 TRLUA, relativo al régimen específico de las licencias solicitadas a fecha de suspensión:

“Quienes hayan solicitado licencias con anterioridad a la publicidad de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución de los tributos municipales pagados, en aquellos supuestos en que lo proyectado hubiese devenido total o parcialmente inviable como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal”.

A la vista de los artículos anteriores se deben diferenciar las siguientes situaciones:

- *Licencias solicitadas y concedidas antes de la suspensión y cuyas obras sean conformes con la anterior y la nueva ordenación*

Hayan comenzado o no las obras afectadas, la licencia continuará vigente toda vez que esta es compatible tanto con el ordenamiento vigente a fecha de solicitud y concesión, como con la nueva ordenación.

- *Licencias solicitadas y concedidas antes de la suspensión y cuyas obras no sean conformes con la nueva ordenación*

El artículo 233 TRLUA es claro en relación a esta situación:

- *Si la obra para la que se otorgó la licencia ya ha sido íntegramente ejecutada y esta es incompatible con la nueva ordenación, el edificio quedará fuera de ordenación.*



- Si la obra ha sido ya iniciada a fecha de suspensión de licencias y esta es incompatible con la nueva ordenación el municipio puede optar por:
 - a. Revocar la licencia, procediendo en tal caso indemnización.
 - b. Permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.
- Si la licencia ha sido otorgada, pero la obra no se ha iniciado a fecha de suspensión del otorgamiento de licencias, siendo esta incompatible con la nueva ordenación se revocará la licencia.

Licencias solicitadas y NO concedidas antes de la suspensión y cuyas obras sean conformes con la nueva ordenación

Se resolverán conforme a la normativa vigente al momento de su otorgamiento toda vez que es compatible con el vigente al momento de la solicitud.

- Licencias solicitadas y NO concedidas antes de la suspensión, cuyas obras sean incompatibles con la nueva ordenación presentadas antes del 29 de junio de 2025.
- Si la licencia cumple con TODOS los requisitos formales y/o materiales para ser concedida, le será de aplicación la normativa vigente a fecha de solicitud de la licencia (versión del PGOU anterior a la modificación n.º 33).
- Si la licencia no cumple con cualquiera los requisitos formales y/o materiales para ser concedida, le será de aplicación la normativa vigente a fecha de concesión de la licencia (versión del PGOU posterior a la modificación n.º 33).
- Licencias solicitadas y NO concedidas antes de la suspensión, cuyas obras sean incompatibles con la nueva ordenación presentadas después del 29 de junio de 2025.

Se resolverá conforme a la normativa vigente en el momento de resolverlas (versión del PGOU posterior a la modificación n.º 33). Ahora bien, los solicitantes tendrán derecho a ser indemnizados en los términos del artículo 78.5 TRLUA, es decir, por el coste obligatorio de redacción del proyecto y los impuestos municipales que se hubieran abonado.

Dicho lo anterior, debe señalarse que, a la vista del texto resultante tras informe técnico, no parece que se vayan a dar situaciones de incompatibilidad. Ello no obstante, se deberá examinar caso por caso.

SÉPTIMO.- DESESTIMAR la alegación presentada por la Junta de Compensación APR 19-02, en relación con la falta de motivación y arbitrariedad de la modificación ya que existe motivación formalmente incorporada al documento y es materialmente suficiente en los términos que se indican en el informe jurídico de 11 de diciembre de 2025:

La alegación sostiene que la modificación aislada del PGOU carece de motivación y que ello vulneraría los artículos 35 y 48.2 de la Ley 39/2015. Sin embargo, esta afirmación no se ajusta a Derecho y debe ser desestimada, habida cuenta que la modificación del PGOU cuenta con una motivación expresa, suficiente y ajustada al nivel de exigencia legal.

La Memoria de la modificación contiene un apartado específico de "JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA", en el que se explican:

- Las razones sociales y funcionales que justifican la intervención (impacto del COVID-19 en la habitabilidad y necesidad de reforzar los espacios abiertos privados),
- El objetivo (aumentar el ancho de balcones y terrazas cuando sea compatible con el espacio público),
- La necesidad técnica y normativa de actualizar y depurar el Título VI del PGOU para corregir disfunciones detectadas tras dieciséis años de vigencia.

Por tanto, sí existe motivación formalmente incorporada al documento, y es materialmente suficiente. Consecuencia de lo anterior, no existe arbitrariedad alguna, sino un ejercicio justificado de una potestad discrecional



OCTAVO.- DESESTIMAR la alegación presentada por la Junta de Compensación del APR 19-02, en relación con el punto 6.4.6 del PGOU Áticos, Torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura toda vez que no se aprecia disconformidad entre el artículo 6.4.6 del PGOU y el artículo 8.4.1 del PE del APR 19-02, tal y como se observa en el informe de la Secretaría General de 15/12/2025, que en ese extremo indica:

“ En primer lugar, en relación con la alegación presentada por la Junta de Compensación acerca de los Áticos, Torreones, cubiertas y construcciones en la que se alude a un conflicto entre el artículo 6.4.6 del PGOU -que es objeto de la modificación nº 33- y el artículo 8.4.1 del Plan Especial del APR 19-02, si se considera necesaria su contestación motivada puesto que la alegación cuestiona la relación entre un precepto objeto de la modificación nº 33 y otro, de otro instrumento de planeamiento especial, siendo que efectivamente resulta oportuna la solicitud de interpretación alegada en tanto en cuanto permite interpretar el alcance general del precepto del PGOU. Así, y a juicio de quien informa, resulta lo siguiente:

El artículo 6.4.6 del PGOU permite rebasar la altura en los términos allí expresados en tres supuestos que dicha norma discrimina asociándoles un régimen de permisión directo o bien un régimen de permisión remitido: pertenecen a los primeros los áticos y los cuerpos de la construcción que sean necesarios para escaleras, torreones de ascensor, chimeneas y similares y, pertenecen al segundo las denominadas “otras construcciones” expresamente permitidas en la norma zonal o el planeamiento aplicable.

La modificación tramitada es la de un Plan General y por tanto, solo y únicamente a este instrumento y no a otros, la ley encomienda una función de ordenación integradora (art. 38 TRLUA), en coherencia con esta, se entiende que lo previsto en el artículo 8.4.1 PE no impide la aplicación del régimen excepcional previsto en el punto 8.4.1 del PGOU.

Por tanto, en el ámbito territorial del APR 19-02, se permitiría rebasar la altura, en los términos del artículo 6.4.6 del PGOU a ciertos cuerpos de edificación que se citan (esto es, escaleras, torreones de ascensor, chimeneas y similares) puesto que la indefinición debe colmarse con la previsión que para los mismos si se detalla en el plan general para toda la ciudad.

A mayores y sin perjuicio de lo anterior, esta misma conclusión resultaría de los efectos declarativos del acuerdo plenario de 24 de septiembre de 2024.

NOVENO.- ESTIMAR parcialmente la alegación presentada por la Junta de compensación del APR 19-02 en relación con el artículo 6.4.7 del PGOU relativo a la Planta, conforme al informe jurídico de Secretaría General de 15 de diciembre de 2025, que se asume como motivación y del que resulta lo que sigue:

La alegante pone de manifiesto una contradicción entre el artículo 8.5 del PE y el artículo 8.3.1. del mismo instrumento.

Se considera procedente resolver esta alegación dado que pone de manifiesto el alcance que puede tener la modificación del artículo 6.4.7 del PGOU en uno de los Planes Especiales, que presenta contradicciones internas en relación con esta determinación y que deben resolverse precisamente en atención a la función de ordenación integradora que se atribuye única y exclusivamente al Plan General (art. 38 del TRLUA). En consecuencia, la discrepancia entre el artículo 8.5 y 8.3.1 del Plan Especial de la APR 19-02, de igual rango normativo, es susceptible de resolverse mediante la aplicación supletoria e integradora del Plan General y, por tanto, interpretándose con prevalencia de la aplicación del artículo 6.4.7 objeto de esta modificación.

A mayores y sin perjuicio de lo anterior, esta misma conclusión resultaría de los efectos declarativos del acuerdo plenario de 24 de septiembre de 2024.

DÉCIMO.- DESESTIMAR la alegación presentada por la Junta de compensación del APR 19-02 en relación con la altura libre del artículo 6.4.8 del PGOU relativo a Salientes y Vuelos, conforme a lo indicado en el informe jurídico de 11 de diciembre de 2025 y de Secretaría General de 15 de diciembre de 2025 al no acreditar el juicio de error de hecho sobre el que basa su pretensión.



UNDÉCIMO.- DESESTIMAR la alegación SEGUNDA de la Junta de Compensación del APR 19-02 y la solicitud QUINTA de Harinas Porta S.A., en relación con el acuerdo del Pleno municipal de 24 de septiembre de 2024, en base a lo constante en el informe de la Secretaria General del 15 de diciembre de 2025, cuyas consideraciones se asumen como motivación del presente acuerdo y resultan como siguen:

*“Conviene para responder a la alegación, recordar la distinción entre derogación expresa, que se presenta cuando la norma indica lo que concretamente suprime de otra u otras anteriores, de igual o inferior rango y, la derogación tácita de normas que se produce cuando la norma nueva o posterior contiene disposiciones que devienen incompatibles con la normativa antigua y se fundamenta en que dichas normas son contradictorias y tal contradicción no es posible solucionarla acudiendo a los principios necesarios de la relación jurídica que liga ambas normas. En este último supuesto es cuando puede entenderse que la segunda norma puede modificar o corregir la primera norma, conforme al principio **Lex posterior derogat priori**, reconocido expresamente en el art. 2.2 del Código Civil.*

La mayor parte de directrices de técnica normativa imponen que un mejor estudio del contexto normativo y una mayor concreción del ámbito de derogación de las normas es deseable.

No obstante, lo relevante es que ya se use una fórmula expresa o ya tácita (es frecuente recurrir a la fórmula que rezan que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a la presente»), deben haber formado parte del texto normativo y, por tanto, ser objeto de la misma tramitación incluida la información pública.

En consecuencia, procede desestimar la petición de inclusión de una clausula nueva de derogación, al no haber formado parte del expediente inicial ni haber sido objeto de información pública, dejando a salvo la opción de órgano competente para acordar la modificación y nuevo trámite de información pública y, en su caso audiencia a interesados. Es indudable que una injerencia sorpresiva en la vigencia de normas firmes y consentidas no es legalmente posible de plano pues generaría indefensión para interesados singularmente identificables que pueden resultar dañados en sus bienes o derechos

Asimismo se considera que procede desestimar la solicitud de anulación del acuerdo plenario citado por el mismo motivo anterior y por tanto sin perjuicio de la opción del equipo de gobierno de repetir la información pública.

La viabilidad de lo solicitado puede resolverse en el marco de expediente ya incoado por otro interesado distinto de los alegantes que además ya ha sido objeto de informe por esta Secretaría con fecha 28 de noviembre de 2025 pero que precisaría además un especial pronunciamiento del órgano competente acerca de las circunstancias impeditivas a que se alude en el art. 110 de la LPAC, esto es, prescripción de acciones, transcurso del tiempo transcurrido o por otras circunstancias, equidad, buena fe, derecho de los particulares.

DUODÉCIMO.- Declarar valido el procedimiento seguido para la tramitación de la modificación aislada como de menor entidad, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.4 y 85.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por DLeg. 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y, aprobar definitivamente la modificación núm. 33, que afecta a los siguientes preceptos del Título VI CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, ratificando el interés público y oportunidad de la modificación en los términos reseñados en este acuerdo y una vez introducidas las modificaciones pertinentes resultantes de la estimación de las alegaciones conforme a los informes técnicos, jurídicos y de Secretaría General de fechas 28 de noviembre de 2025, 11 de diciembre de 2025, 15 de diciembre de 2025 así como la propuesta de suscrita por el concejal delegado de urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2025 que se asumen como motivación del presente acuerdo:

§ 6.2.4 Parcelas

6.3.6 Alineación oficial

6.4.3 Edificabilidad



- 6.4.5 Altura
- 6.4.6 Áticos, torreones, cubiertas, construcciones por encima de la altura
- 6.4.7 Planta
- 6.4.8 Salientes y vuelos
- 6.4.9 Cornisas y aleros
- 6.4.10 Terrazas entrantes
- 6.4.12 Muestras y banderines
- 6.4.13 Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares
- 6.5.1 Habitabilidad
- 6.6.2 Abastecimiento y saneamiento
- 6.6.3 Evacuación de humos
- 6.6.4 Evacuación de residuos urbanos
- 6.6.5 Instalaciones ligadas con la energía
- 6.6.7 Aparcamientos (se mantiene el texto original)
- 6.6.8 Establecimiento de bicicletas (se elimina el nuevo precepto creado)
- 6.7.1 Condiciones de acceso y seguridad de los edificios
- 6.7.2 Accesos a las edificaciones (se mantiene el texto original)
- 6.7.3 Puertas de acceso
- 6.7.4 Porta y circulación interior
- 6.7.5 Antepechos
- 6.7.7 Aparatos elevadores
- 6.8.9 Elementos añadidos a fachada

El tenor literal y completo de dichas normas modificadas se incluyen como anexo I al presente acuerdo.

Además del presente acuerdo y texto normativo modificado, formará parte de la modificación **el cuadro comparativo** de redacción original y definitiva que consta en el expediente identificado que consta como **Anexo II** y el documento final del título VI de CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS con las modificaciones aprobadas ya integradas para general conocimiento como **Anexo III** del presente acuerdo.

La modificación aprobada será inmediatamente ejecutiva una vez publicados el acuerdo así como texto íntegro de las normas que se modifican, en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, una vez transcurrido el plazo referido en el art. 70.2 en relación con el art. 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

DECIMOTERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

DECIMOCUARTO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

DECIMOQUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada número 33, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2005, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico y el acuerdo de homologación."

Huesca, 21 de enero de 2026. La Alcaldesa, Lorena Orduna Pons.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

ANEXO I

(ARTICULOS MODIFICADOS DEL TITULO VI CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL TRPGOU)

CAPÍTULO 6.2 CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 6.2.4. Parcela. Clases.

Es la porción de terreno, unitario bajo una sola propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:

- Parcela mínima. Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el Plan. Se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en las presentes normas. Salvo que la norma zonal establezca parcela mínima, las parcelas mínimas resultantes de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, deberán tener una superficie igual o mayor que 120 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 8 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 8 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75° con la misma.
- Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Artículo 6.3.6. Alineación interior o privada

“1.- Alineación oficial. Es la línea que señala el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos de dominio público de las parcelas edificables.

2.- Alineación interior o privada. Es la línea que señala el planeamiento, en manzana cerrada, para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.”

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.4.3. Edificabilidad.

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- Una cifra absoluta concreta.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

- Por la relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.
- O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

1. Medición de la edificabilidad

En cada parcela se medirá la edificabilidad sobre la “parcela edificable”, teniéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

2. Superficie edificada por planta

Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante. Se excluirán de las plantas sobre o bajo rasante las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

- a) Los soportales, las entreplantas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso público venga impuesto por el planeamiento, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o si está ejecutada sobre tabiques palomeros.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento y trasteros situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.
- c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquellas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- e) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a medio (0,5) metro cuadrado.
- f) Los huecos de aparatos elevadores.
- g) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.
- h) Los primeros dos (2) metros cuadrados destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.
- i) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva, que se definan como tales en la Escritura de Obra Nueva y en el Registro de la Propiedad.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

k) La superficie destinada al estacionamiento de bicicletas en la planta baja en edificios de uso característico residencial.

3. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.

Artículo 6.4.5. Altura.

1. De la edificación

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

2. De cornisa

Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con la fachada exterior del edificio. La cota a la que se sitúa la cornisa se mantendrá en la fachada interior.

3. De coronación

Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta un plano horizontal que pase: en los casos de cubierta inclinada, por la cumbre, y, en los casos de cubierta plana, por la arista superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. En los casos de existencia de ático, tanto la cumbre, como los petos o el remate del forjado se refieren, en cada caso, a la cubierta del ático.

4. De las plantas o pisos

a) De piso. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.

b) Libre. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

5. Medición

a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos. La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

2 plantas (B + 1)	7,50 m
3 plantas (B + 2)	10,50 m
4 plantas (B + 3)	13,50 m
5 plantas (B + 4)	16,50 m
6 plantas (B + 5)	19,50 m
7 plantas (B + 6)	22,50 m
8 plantas (B + 7)	25,50 m

b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso (altura de cornisa).

c) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada. Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del número de plantas.

d) En los edificios en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y salvo indicación gráfica en contra en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones.

Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, como si existiera tal alineación, con un fondo máximo de doce (12) metros.

e) En todos los casos la altura fijada para una determinada calle sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. En los solares con fachadas opuestas a viales que permitan diferentes alturas, se tomará para cada calle su altura correspondiente, no pudiendo mantenerse dicha altura más que en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, siempre que esta dimensión sea inferior al fondo máximo edificable.

f) La altura mínima libre en vivienda, **techo acabado – suelo acabado**, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). En el caso de espacios abuhardillados o bajo escaleras interiores, la altura mínima libre será de ciento ochenta centímetros (180 cm.). En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea inferior al que



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

resultaría de multiplicar una altura de 250 cm. por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el Art. 4.2.4 (USO VIVIENDA).

En las cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el falso techo podrá ser de doscientos treinta y cinco centímetros (235 cm). y en baños de doscientos veinte centímetros (220 cm.)

6. Alturas en edificación de vivienda unifamiliar

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera, o, en su defecto, del pavimento de la calle en su encuentro con la alineación.

Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.

a) Se permite la construcción de **una sola planta de ático** retranqueada tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar más de **ciento quince centímetros desde el pavimento acabado.**

b) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya pendiente respecto de un plano horizontal no podrá superar en ningún caso el sesenta por ciento (60%) salvo que la norma zonal correspondiente señale una pendiente menor, y que deberán partir, en cada fachada, desde la línea horizontal correspondiente a la altura de cornisa o desde el borde superior de los aleros permitidos. La cubierta de la planta de ático se regula con la misma pendiente máxima y deberá partir, bien desde una línea horizontal, situada sobre la fachada y a 250 cm., como máximo, por encima de la altura de cornisa, bien desde el borde superior del alero del ático. El saliente máximo de este último no será superior al permitido respecto de las fachadas generales del edificio. Las cubiertas inclinadas se dispondrán en cada faldón con una pendiente uniforme, no permitiéndose quiebros, ni resaltes ni casetones. La intersección entre los faldones que conforman la cubierta se denomina cumbre, no admitiéndose resaltes entre ambos planos.

c) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).

d) En las zonas en que se permita la construcción de ático podrán adoptarse soluciones abuhardilladas. En este caso, su construcción estará contenida dentro de los faldones de tejado resultantes de lo establecido en el apartado b) de este artículo. En las piezas abuhardilladas no computarán a los efectos de la superficie edificada los espacios cuya altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

e) Aparte del ático que pudiera construirse, con arreglo a lo previsto en el apartado a) del presente artículo, en aquellos casos en que la norma zonal o el planeamiento aplicable lo permita, ningún cuerpo de la construcción, salvo que



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

dé a patio de manzana, y sea necesario para escaleras, torreones de ascensor, **depósitos**, chimeneas y similares, podrá rebasar ni la altura de coronación ni el espacio contenedor que resultaría de la posible aplicación de las condiciones establecidas en el apartado b) de este artículo. En todo caso, los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

f)- Por encima de los faldones de cubierta definida en el punto b) sólo se permite la construcción de chimeneas, antenas y paneles solares. En el caso de cubiertas inclinadas los paneles solares deberán ser coplanares a éstas.

Artículo 6.4.7. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de esta rasante.

- Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo terminado se encuentre a una distancia menor de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:

- Sótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Semisótano. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante.

- Entreplanta. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al 50% de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquel. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando se destine a almacén, o a pequeños despachos sin acceso al público, y su altura libre sea inferior a la especificada anteriormente, recibe el nombre de Altillo

- Planta de piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

- **Ático.** Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de piso de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento, o a cubierta con una inclinación máxima del sesenta por ciento (60%), desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa, salvo que la correspondiente norma zonal contemple una pendiente menor. Su altura de piso salvo limitaciones superiores de la norma zonal será de tres (3) metros como máximo. Su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- **Torreones.** Cuerpos de edificación situados por encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidentes con la fachada exterior del edificio. Cumplen las siguientes condiciones:

- Su proyección sobre la fachada exterior en que se sitúa, así como su profundidad desde aquélla, serán inferiores a trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Estarán separados entre sí al menos cuatrocientos (400) centímetros, y la longitud de la suma de sus fachadas exteriores será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen.

- Su altura de piso será la misma que la definida para los áticos, es decir, trescientos (300) centímetros como máximo.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos

Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

- **Balcones.** Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada.

Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan Balconadas. Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- **Miradores.** Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma,



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

se denominan Galerías. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- Cuerpos cerrados volados. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, con una longitud máxima igual al 50% de la fachada, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en la alineación a calle con tráfico de vehículos.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a 45° desde la arista de la fachada al lindero.

Los vuelos solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones.

En calles de sección inferior a seis (6) metros, no se permiten cuerpos cerrados volados.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES			CUERPOS CERRADOS VOLADOS		
	A<10	10<A<20	20<A	A<10	10<A<20	20<A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
6	-	-	-	-	-	-

En sectores de nuevo desarrollo, entendiéndose como tales aquellos que tengan planeamiento de desarrollo de los regulados en los capítulos II y III del TÍTULO SEGUNDO 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 y éste haya sido aprobado con posterioridad a la aprobación del Texto Refundido de la Revisión del PGOU (6 de junio de 2008). En estos casos, únicamente en ámbitos de aplicación de las normas zonales 4 y 5, los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro:



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES				CUERPOS CERRADOS VOLADOS			
	A<10	10<A<20	20≤A<25	25≤A	A<10	10<A<20	20<A	25≤A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m	0,70 m
2	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m
6	-	-	-	-	-	-	-	-

En estos sectores, cuando la edificación se encuentre retranqueada respecto a la alineación, la anchura de la calle podrá considerarse la separación entre las líneas de edificación.

Se prohíbe el cerramiento de balcones y terrazas con cualquier tipo de material, incluido las de policarbonato y material plástico, salvo las cortinas de vidrio sin perfilería entre las piezas de vidrio, en cualquiera de las plantas del edificio.

Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada **podrá tener un ancho que supere como máximo 25 cm el saliente** de los vuelos permitidos para balcones y terrazas.

Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes

En plantas superiores a la baja se admiten las terrazas entrantes, con una profundidad no superior a su altura libre, medida desde el plano de fachada. A efectos de cómputo de edificabilidad, computará el cien por cien (100%) de la superficie interior al plano de fachada, el resto según lo establecido en el artículo 6.4.8.

Artículo 6.4.12. Muestras y banderines

Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

Los banderines deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, según el artículo 6.4.8, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.

Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.

Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura, a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.

Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas, como elementos generadores de sombra u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público. Deberán ser de materiales ligeros, desmontables y de carácter no permanente.

Únicamente se admiten marquesinas situadas a más de 4,50 mts del nivel de la acera **pública** y con un vuelo no superior al indicado en el cuadro señalado en el artículo 6.4.8 en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, **y en este último caso podrán ser prolongación del forjado techo de planta baja.**

Se prohíbe la construcción de barbacoas de obra en cualquier planta

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.5.1. Definición

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente, en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019 de 21



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

de marzo, así como lo indicado en el documento Básico SUA 9. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad.

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento

1. Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Con carácter general dispondrá de un depósito de reserva de agua potable que se dimensionará conforme a lo indicado en el documento Básico CTE-DB-HS4 Salubridad o normativa que la sustituya.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común.

2. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

Si estos desagües discurren por fachada, éstos deberán introducirse al interior del edificio y nunca evacuar directamente sobre la acera.

3. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en lo indicado en el documento Básico CTE-DB-HS5 Salubridad o aquellas que las sustituyan.

Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Artículo 6.6.3. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación con el documento básico HS-3 del



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

código técnico de la edificación y el Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios. Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en lo regulado en el Título IV, Condiciones Generales de los Usos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.

En obras de rehabilitación o cambio de uso de locales a vivienda, cuando no se produzcan gases derivados de la combustión, será admisible el uso de campanas con filtro de carbón activado **o de cualquier otra tecnología que pudiera desarrollarse para el filtrado del aire**, cuando el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopte soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB HS 3, o normativa que lo sustituya, apartados 3.1.1.3 y 3.2.5.2, justificando documentalmente que la solución proyectada cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3.

Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos

En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.

Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio; entre tanto, el Ayuntamiento dispondrá un servicio de contenedores, dando publicidad de la situación de los mismos.

La instalación deberá cumplir con el documento básico HS-4 del código técnico de la edificación.

Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía

a) Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

b) Instalaciones de puesta a tierra

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

c) Instalaciones de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa estatal, por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

d) Instalaciones de combustibles líquido

Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

e) Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

f) Cuartos de caldera y contadores

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

g) Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

h) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas **en los casos contemplados en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca.**

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de veinte metros cúbicos (20 m³) del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, así como en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión. No se tolerarán a menos de trescientos centímetros (300 cm) de la rasante.

Las unidades exteriores de climatización se colocarán siempre que sea posible en la cubierta del edificio sea plana o inclinada (practicando aberturas en los faldones de cubierta) será admisible la colocación de estas unidades en balcones y terrazas, ocultas de vistas desde los espacios exteriores, con independencia de su titularidad. Podrá ser admisible la solución integrada en el cerramiento exterior del inmueble y enrasadas totalmente a la cara exterior de éste, en ningún caso sobrepasará el plano de fachada, debiendo resolverse de tal manera que estén integrados en el diseño de la fachada del inmueble.

i) Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

Artículo 6.6.7. Aparcamientos

a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:

a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.

a.3) Se consideran exceptuados de la reserva de aparcamiento los edificios destinados a fines benéficos; así como los que no contengan más de tres (3) viviendas, siempre que las mismas no excedan de ochenta y cinco (85) metros cuadrados de superficie útil.

a.4) En zonas del suelo urbano consolidado o del casco histórico en que, por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.

a.5) Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título IV, artículo 4.2.7.3 de esta normativa. No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

a.6) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces con semáforos.

a.7) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.

b) Aparcamientos exteriores:

b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores.

b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera del edificio o su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, cuando sean de propiedad privada afecta al edificio.

c) Aparcamientos interiores:

c.1) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones. Salvo en el caso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas.

c.2) Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación.

c.3) Se permite la utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, cuando las dimensiones y forma del solar impidan la funcionalidad del aparcamiento con acceso mediante las mismas.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

c.4) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.

c.5) Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

d) Carga y descarga

d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.

d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.

d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.

e) Aparcamientos municipales

e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos.

La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.

e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.

e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.

e.4) También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.

f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:

f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.

f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

Artículo 6.6.8. Estacionamiento de bicicletas.

Eliminado

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.1. Definición

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente, en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019 de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento Básico SUA 9. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.
2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, que se concreta en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo; y en



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 6.7.3. Puertas de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, **pudiendo resolverse con doble hoja**, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, **en todo respetando las excepciones contempladas en el código técnico de edificación o normativa que lo sustituya.**

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada.

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.

Artículo 6.7.5. Antepechos

En habitaciones de uso residencial, los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, se realizará según lo establecido en el CTE-DBSUA o norma que lo sustituya.

Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores

a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o para la construcción e instalación de dichos aparatos.

b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las Normas de Seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos Interventores del Estado.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Planeamiento urbanístico
Exp: 12253/2025

- d) Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
- e) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.
- f) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez (10) metros, por el interior del edificio, a razón de un ascensor por cada 25 viviendas o fracción.
- g) Los ascensores funcionarán en las viviendas, instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.
- h) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de Derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019, de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento básico SUA 9, documento básico seguridad de utilización y accesibilidad.

CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 6.8.9 – Elementos añadidos a la fachada

No se permitirán elementos añadidos a fachada que no estén integrados en su diseño. Así, las edificaciones de obra nueva deberán prever espacios de reserva para la ubicación de unidades exteriores de aire acondicionado, tendedores y otros elementos añadidos que deban ir en el exterior, de tal forma que no sean visibles desde los espacios públicos o privados exteriores.

ANEXO II. TABLA COMPARATIVA Y ANEXO III. MEMORIA:

<https://sedeelectronica.huesca.es/eAdmin/Foliado.do?cwFol=FB0D307EC619E145>



ANEXO II
Tabla Comparativa

CAPÍTULO 6.2 CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE	
ARTÍCULO 6.2.4. Parcela. Clases.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.2.4. Parcela. Clases.</p> <p>Es la porción de terreno, unitario bajo una sola propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima. Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el Plan. - Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero. 	<p>Artículo 6.2.4. Parcela. Clases.</p> <p>Es la porción de terreno, unitario bajo una sola propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima. Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el Plan. <p>Se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en las presentes normas. Salvo que la norma zonal establezca parcela mínima, las parcelas mínimas resultantes de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, deberán tener una superficie igual o mayor que 120 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 8 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 8 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75° con la misma.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero.
CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA	
Artículo 6.3.6. Alineación interior o privada	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.3.6. Alineación interior o privada.</p> <p>Es la línea que señala el planeamiento, en manzana cerrada, para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.</p>	<p>Artículo 6.3.6. Alineación oficial, alineación interior o privada.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Alineación oficial. Es la línea que señala el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos de dominio público de las parcelas edificables. 2.- Alineación interior o privada. Es la línea que señala el planeamiento, en manzana cerrada, para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	
Artículo 6.4.3. Edificabilidad	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.4.3. Edificabilidad.</p> <p>Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado en el planeamiento mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una cifra absoluta concreta. - Por la relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate. - O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela. <p>1. Medición de la edificabilidad</p> <p>En cada parcela se medirá la edificabilidad sobre la “parcela edificable”, teniéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de la alineación oficial y los linderos laterales y testero.</p> <p>2. Superficie edificada por planta</p> <p>Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:</p> <p>a) Los soportales, las entreplantas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso público venga impuesto por el planeamiento, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o si está ejecutada sobre tabiques palomeros.</p> <p>b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.</p> <p>c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquéllas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.</p>	<p>Artículo 6.4.3. Edificabilidad.</p> <p>Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado en el planeamiento mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una cifra absoluta concreta. - Por la relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate. - O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela. <p>1. Medición de la edificabilidad</p> <p>En cada parcela se medirá la edificabilidad sobre la “parcela edificable”, teniéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de la alineación oficial y los linderos laterales y testero.</p> <p>2. Superficie edificada por planta</p> <p>Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante. Se excluirán de las plantas sobre o bajo rasante las zonas o cuantías que a continuación se enumeran</p> <p>a) Los soportales, las entreplantas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso público venga impuesto por el planeamiento, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o si está ejecutada sobre tabiques palomeros.</p> <p>b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento y trasteros situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.</p> <p>c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquéllas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.</p>

<p>d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.</p> <p>e) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a medio (0,5) metro cuadrado.</p> <p>f) Los huecos de aparatos elevadores.</p> <p>g) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.</p> <p>h) Los primeros dos (2) metros cuadrados destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.</p> <p>i) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva, que se definan como tales en la Escritura de Obra Nueva y en el Registro de la Propiedad.</p> <p>j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.</p> <p>3. Superficie edificada total</p> <p>Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.</p>	<p>d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.</p> <p>e) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a medio (0,5) metro cuadrado.</p> <p>f) Los huecos de aparatos elevadores.</p> <p>g) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.</p> <p>h) Los primeros dos (2) metros cuadrados destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.</p> <p>i) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva, que se definan como tales en la Escritura de Obra Nueva y en el Registro de la Propiedad.</p> <p>j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.</p> <p>k) La superficie destinada al estacionamiento de bicicletas en la planta baja en edificios de uso característico residencial.</p> <p>3. Superficie edificada total</p> <p>Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.</p>
<p>Artículo 6.4.5. Altura.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo 6.4.5. Altura.</p> <p>1. De la edificación</p> <p>Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.</p> <p>2. De cornisa</p> <p>Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con la fachada del edificio.</p> <p>3. De coronación</p> <p>Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno</p>	<p>Artículo 6.4.5. Altura.</p> <p>1. De la edificación</p> <p>Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.</p> <p>2. De cornisa</p> <p>Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con la exterior del edificio. La cota a la que se sitúa la cornisa se mantendrá en la fachada interior.</p> <p>3. De coronación</p>

<p>en su caso, en contacto con la edificación, hasta un plano horizontal que pase: en los casos de cubierta inclinada, por la cumbrera, y, en los casos de cubierta plana, por la arista superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. En los casos de existencia de ático, tanto la cumbrera, como los petos o el remate del forjado se refieren, en cada caso, a la cubierta del ático.</p> <p>4. De las plantas o pisos</p> <p>a) De piso. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.</p> <p>b) Libre. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.</p> <p>5. Medición</p> <p>a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos. La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:</p> <p>2 plantas (B + 1) 7,50 m 3 plantas (B + 2) 10,50 m 4 plantas (B + 3) 13,50 m 5 plantas (B + 4) 16,50 m 6 plantas (B + 5) 19,50 m 7 plantas (B + 6) 22,50 m 8 plantas (B + 7) 25,50 m</p> <p>b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso (altura de cornisa).</p> <p>c) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.</p> <p>En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada. Las plantas bajas diáfnas se contabilizarán a efectos del número de plantas.</p> <p>d) En los edificios en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y salvo indicación gráfica en contra en el plano nº 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se</p>	<p>Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta un plano horizontal que pase: en los casos de cubierta inclinada, por la cumbrera, y, en los casos de cubierta plana, por la arista superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. En los casos de existencia de ático, tanto la cumbrera, como los petos o el remate del forjado se refieren, en cada caso, a la cubierta del ático.</p> <p>4. De las plantas o pisos</p> <p>a) De piso. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.</p> <p>b) Libre. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.</p> <p>5. Medición</p> <p>a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos. La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:</p> <p>2 plantas (B + 1) 7,50 m 3 plantas (B + 2) 10,50 m 4 plantas (B + 3) 13,50 m 5 plantas (B + 4) 16,50 m 6 plantas (B + 5) 19,50 m 7 plantas (B + 6) 22,50 m 8 plantas (B + 7) 25,50 m</p> <p>b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso (altura de cornisa).</p> <p>c) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.</p> <p>En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada. Las plantas bajas diáfnas se contabilizarán a efectos del número de plantas.</p> <p>d) En los edificios en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y salvo indicación gráfica en contra en el plano nº 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y</p>
--	--

<p>podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, como si existiera tal alineación, con un fondo máximo de doce (12) metros.</p> <p>e) En todos los casos la altura fijada para una determinada calle sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. En los solares con fachadas opuestas a viales que permitan diferentes alturas, se tomará para cada calle su altura correspondiente, no pudiendo mantenerse dicha altura más que en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, siempre que esta dimensión sea inferior al fondo máximo edificable.</p> <p>f) La altura mínima libre en vivienda, techo - suelo, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). En el caso de espacios abuhardillados o bajo escaleras interiores, la altura mínima libre será de ciento ochenta centímetros (180 cm.). En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea inferior al que resultaría de multiplicar una altura de 250 cm. por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el Art. 4.2.4 (USO VIVIENDA)</p> <p>En las cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el falso techo podrá ser de doscientos treinta y cinco centímetros (235 cm). y en baños de doscientos veinte centímetros (220 cm.)</p> <p>6. Alturas en edificación de vivienda unifamiliar</p> <p>La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera, o, en su defecto, del pavimento de la calle en su encuentro con la alineación.</p>	<p>sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, como si existiera tal alineación, con un fondo máximo de doce (12) metros.</p> <p>e) En todos los casos la altura fijada para una determinada calle sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. En los solares con fachadas opuestas a viales que permitan diferentes alturas, se tomará para cada calle su altura correspondiente, no pudiendo mantenerse dicha altura más que en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, siempre que esta dimensión sea inferior al fondo máximo edificable.</p> <p>f) La altura mínima libre en vivienda, techo acabado – suelo acabado, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). En el caso de espacios abuhardillados o bajo escaleras interiores, la altura mínima libre será de ciento ochenta centímetros (180 cm.). En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea inferior al que resultaría de multiplicar una altura de 250 cm. por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el Art. 4.2.4 (USO VIVIENDA)</p> <p>En las cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el falso techo podrá ser de doscientos treinta y cinco centímetros (235 cm). y en baños de doscientos veinte centímetros (220 cm.)</p> <p>6. Alturas en edificación de vivienda unifamiliar</p> <p>La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera, o, en su defecto, del pavimento de la calle en su encuentro con la alineación.</p>
<p>Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.</p> <p>a) Se permite la construcción de un solo ático retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de cien(100) centímetros la altura de cornisa.</p> <p>b) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya pendiente respecto de un plano horizontal no podrá superar en ningún caso el sesenta por ciento (60%) salvo que la norma zonal correspondiente señale una pendiente menor, y que deberán partir, en cada fachada, desde la línea horizontal correspondiente a la altura de cornisa o desde el borde superior de los aleros permitidos. La cubierta de la planta de ático se regula con la misma pendiente máxima y deberá partir, bien desde una línea horizontal, situada sobre la fachada y a 250 cm., como máximo, por encima de la altura de cornisa, bien desde el borde superior del alero del ático. El saliente máximo de este último no será superior al permitido respecto de las fachadas generales del edificio. Las cubiertas inclinadas se dispondrán en cada faldón con una pendiente uniforme, no permitiéndose quiebros.</p>	<p>Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.</p> <p>a) Se permite la construcción de una sola planta de ático retranqueada tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar más de ciento quince centímetros desde el pavimento acabado.</p> <p>b) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya pendiente respecto de un plano horizontal no podrá superar en ningún caso el sesenta por ciento (60%) salvo que la norma zonal correspondiente señale una pendiente menor, y que deberán partir, en cada fachada, desde la línea horizontal correspondiente a la altura de cornisa o desde el borde superior de los aleros permitidos. La cubierta de la planta de ático se regula con la misma pendiente máxima y deberá partir, bien desde una línea horizontal, situada sobre la fachada y a 250 cm., como máximo, por encima de la altura de cornisa, bien desde el borde superior del alero del ático. El saliente máximo de este último no será superior al permitido respecto de las fachadas generales del edificio. Las cubiertas inclinadas se dispondrán en cada faldón con una pendiente uniforme, no permitiéndose quiebros, ni resaltes ni casetones.</p>

<p>c) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).</p> <p>d) En las zonas en que se permita la construcción de ático podrán adoptarse soluciones abuhardilladas. En este caso, su construcción estará contenida dentro de los faldones de tejado resultantes de lo establecido en el apartado b) de este artículo. En las piezas abuhardilladas no computarán a los efectos de la superficie edificada los espacios cuya altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.</p> <p>e) Aparte del ático que pudiera construirse, con arreglo a lo previsto en el apartado a) del presente artículo, en aquellos casos en que la norma zonal o el planeamiento aplicable lo permita, ningún cuerpo de la construcción, salvo si fuera necesario para escaleras, torreones de ascensor, depósitos, chimeneas y similares, podrá rebasar ni la altura de coronación ni el espacio contenedor que resultaría de la posible aplicación de las condiciones establecidas en el apartado b) de este artículo. En todo caso, los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.</p>	<p>La intersección entre los faldones que conforman la cubierta se denomina cumbre, no admitiéndose resaltes entre ambos planos.</p> <p>c) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).</p> <p>d) En las zonas en que se permita la construcción de ático podrán adoptarse soluciones abuhardilladas. En este caso, su construcción estará contenida dentro de los faldones de tejado resultantes de lo establecido en el apartado b) de este artículo. En las piezas abuhardilladas no computarán a los efectos de la superficie edificada los espacios cuya altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.</p> <p>e) Aparte del ático que pudiera construirse, con arreglo a lo previsto en el apartado a) del presente artículo, en aquellos casos en que la norma zonal o el planeamiento aplicable lo permita, ningún cuerpo de la construcción, salvo que dé a patio de manzana, y sea necesario para escaleras, torreones de ascensor, depósitos, chimeneas y similares, podrá rebasar ni la altura de coronación ni el espacio contenedor que resultaría de la posible aplicación de las condiciones establecidas en el apartado b) de este artículo. En todo caso, los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.</p> <p>f)- Por encima de los faldones de cubierta definida en el punto b) sólo se permite la construcción de chimeneas, antenas y paneles solares. En el caso de cubiertas inclinadas los paneles solares deberán ser coplanares a éstas.</p>
<p>Artículo 6.4.7. Planta.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo 6.4.7. Planta</p> <p>Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de esta rasante. - Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo terminado se encuentre a una distancia menor de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser: <ul style="list-style-type: none"> - Sótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. - Semisótano. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante 	<p>Artículo 6.4.7. Planta</p> <p>Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de esta rasante. - Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo terminado se encuentre a una distancia menor de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser: <ul style="list-style-type: none"> - Sótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. - Semisótano. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante

<p>de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entreplanta. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al 50% de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquel. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando se destine a almacén, o a pequeños despachos sin acceso al público, y su altura libre sea inferior a la especificada anteriormente, recibe el nombre de Altillo. - Planta de piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. - Ático. Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de piso de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento, o a cubierta con una inclinación máxima del sesenta por ciento (60%), desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe, salvo que la correspondiente norma zonal contemple una pendiente menor. Su altura de piso salvo limitaciones superiores de la norma zonal será de tres (3) metros como máximo. Su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio. - Torreones. Cuerpos de edificación situados por encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidentes con la fachada exterior del edificio. Cumplen las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Su proyección sobre la fachada exterior en que se sitúa, así como su profundidad desde aquélla, serán inferiores a trescientos cincuenta (350) centímetros. - Estarán separados entre sí al menos cuatrocientos (400) centímetros, y la longitud de la suma de sus fachadas exteriores será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen. - Su altura de piso será la misma que la definida para los áticos, es decir, trescientos (300) centímetros como máximo. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio. 	<p>de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entreplanta. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al 50% de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquel. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando se destine a almacén, o a pequeños despachos sin acceso al público, y su altura libre sea inferior a la especificada anteriormente, recibe el nombre de Altillo. - Planta de piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. - Ático. Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de piso de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento, o a cubierta con una inclinación máxima del sesenta por ciento (60%), desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe, salvo que la correspondiente norma zonal contemple una pendiente menor. Su altura de piso salvo limitaciones superiores de la norma zonal será de tres (3) metros como máximo. Su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio. - Torreones. Cuerpos de edificación situados por encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidentes con la fachada exterior del edificio. Cumplen las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Su proyección sobre la fachada exterior en que se sitúa, así como su profundidad desde aquélla, serán inferiores a trescientos cincuenta (350) centímetros. - Estarán separados entre sí al menos cuatrocientos (400) centímetros, y la longitud de la suma de sus fachadas exteriores será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen. - Su altura de piso será la misma que la definida para los áticos, es decir, trescientos (300) centímetros como máximo. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.
<p>Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos. Balcones.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos</p> <p>Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balcones. Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el 	<p>Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos</p> <p>Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balcones. Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el

exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada.

Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan Balconadas. Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- Miradores. Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan Galerías. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- Cuerpos cerrados volados. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, con una longitud máxima igual al 50% de la fachada, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES			CUERPOS CERRADOS VOLADOS		
	A<10	10<A<20	20<A	A<10	10<A<20	20<A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
6	-	-	-	-	-	-

En calles de sección inferior a seis (6) metros, no se permiten cuerpos cerrados volados.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en la alineación a calle con tráfico de vehículos.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada.

Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan Balconadas. Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- Miradores. Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan Galerías. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- Cuerpos cerrados volados. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, con una longitud máxima igual al 50% de la fachada, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en la alineación a calle con tráfico de vehículos.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a 45º desde la arista de la fachada al lindero.

Los vuelos solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones.

En calles de sección inferior a seis (6) metros, no se permiten cuerpos cerrados volados.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES			CUERPOS CERRADOS VOLADOS		
	A<10	10<A<20	20<A	A<10	10<A<20	20<A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
6	-	-	-	-	-	-

En sectores de nuevo desarrollo, entendiéndose como tales aquellos que tengan planeamiento de desarrollo de los regulados en los capítulos II y III del TITULO SEGUNDO 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 y éste haya sido aprobado con posterioridad a la aprobación del Texto Refundido de la Revisión del PGOU (6 de junio de 2008). En estos casos, únicamente en

	<p>ámbitos de aplicación de las normas zonales 4 y 5, los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro:</p> <table border="1" data-bbox="826 488 1385 763"> <thead> <tr> <th rowspan="2">NORMA ZONAL</th> <th colspan="4">BALCONES Y MIRADORES</th> <th colspan="4">CUERPOS CERRADOS VOLADOS</th> </tr> <tr> <th>A<10</th> <th>10<A<20</th> <th>20≤A<25</th> <th>25≤A</th> <th>A<10</th> <th>10<A<20</th> <th>20<A</th> <th>25≤A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,40 m</td> <td>0,60 m</td> <td>0,70 m</td> <td>0,70 m</td> <td>0,20 m</td> <td>0,40 m</td> <td>0,50 m</td> <td>0,70 m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,40 m</td> <td>0,80 m</td> <td>1,10 m</td> <td>1,50 m</td> <td>0,30 m</td> <td>0,60 m</td> <td>1,00 m</td> <td>1,50 m</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>0,40 m</td> <td>0,80 m</td> <td>1,10 m</td> <td>1,50 m</td> <td>0,30 m</td> <td>0,60 m</td> <td>1,00 m</td> <td>1,50 m</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>En estos sectores, cuando la edificación se encuentre retranqueada respecto a la alineación, la anchura de la calle podrá considerarse la separación entre las líneas de edificación.</p> <p>Se prohíbe el cerramiento de balcones y terrazas con cualquier tipo de material, incluido las de policarbonato y material plástico, salvo las cortinas de vidrio sin perfilería entre las piezas de vidrio, en cualquiera de las plantas del edificio.</p>	NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES				CUERPOS CERRADOS VOLADOS				A<10	10<A<20	20≤A<25	25≤A	A<10	10<A<20	20<A	25≤A	1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m	0,70 m	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m	5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m	6	-	-	-	-	-	-	-	-
NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES				CUERPOS CERRADOS VOLADOS																																																																			
	A<10	10<A<20	20≤A<25	25≤A	A<10	10<A<20	20<A	25≤A																																																																
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m	0,70 m																																																																
2	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																
3	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m																																																																
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m																																																																
6	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																
Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros.																																																																								
Texto original	Texto aprobación definitiva																																																																							
<p>Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros</p> <p>Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará los de los vuelos permitidos para balcones.</p>	<p>Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros</p> <p>Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada podrá tener un ancho que supere como máximo 25 cm el saliente de los vuelos permitidos para balcones y terrazas.</p>																																																																							
Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes.																																																																								
Texto original	Texto aprobación definitiva																																																																							
<p>Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes</p> <p>En plantas superiores a la baja se admiten las terrazas entrantes, con una profundidad no superior a su altura, medida desde el plano de fachada. A efectos de cómputo de edificabilidad, computará el cien por cien (100%) de la superficie interior al plano de fachada, el resto según lo establecido en el artículo 6.4.8.</p>	<p>Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes</p> <p>En plantas superiores a la baja se admiten las terrazas entrantes, con una profundidad no superior a su altura libre, medida desde el plano de fachada. A efectos de cómputo de edificabilidad, computará el cien por cien (100%) de la superficie interior al plano de fachada, el resto según lo establecido en el artículo 6.4.8.</p>																																																																							
Artículo 6.4.12. Muestras y banderines.																																																																								
Texto original	Texto aprobación definitiva																																																																							
<p>Artículo 6.4.12. Muestras y banderines</p> <p>Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.</p> <p>Deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, según el</p>	<p>Artículo 6.4.12. Muestras y banderines</p> <p>Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.</p> <p>Los banderines deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores,</p>																																																																							

<p>artículo 6.4.8, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.</p> <p>Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.</p>	<p>según el artículo 6.4.8, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.</p> <p>Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.</p>
<p>Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.</p> <p>Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura, a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.</p> <p>Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.</p> <p>No afectarán al arbolado existente.</p> <p>Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.</p> <p>Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público.</p> <p>Se prohíbe la construcción de pérgolas de cualquier tipo de material y en cualquier planta.</p> <p>Únicamente se admiten marquesinas situadas a más de 4,50 mts del nivel de la acera y con un vuelo no superior al indicado en el cuadro señalado en el artículo 6.4.8 en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana.</p> <p>Se prohíbe la construcción de barbacons de obra en cualquier planta.</p>	<p>Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.</p> <p>Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura, a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.</p> <p>Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.</p> <p>No afectarán al arbolado existente.</p> <p>Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.</p> <p>Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas, como elementos generadores de sombra u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público. Deberán ser de materiales ligeros, desmontables y de carácter no permanente.</p> <p>Únicamente se admiten marquesinas situadas a más de 4,50 mts del nivel de la acera pública y con un vuelo no superior al indicado en el cuadro señalado en el artículo 6.4.8 en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, y en este último caso podrán ser prolongación del forjado techo de planta baja.</p> <p>Se prohíbe la construcción de barbacons de obra en cualquier planta</p>
<p>CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS</p>	
<p>Artículo 6.5.1. Definición.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo 6.5.1. Definición</p> <p>Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios. Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.</p> <p>En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal., en</p>	<p>Artículo 6.5.1. Definición</p> <p>Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios. Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.</p> <p>En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en</p>

<p>especial lo dispuesto en el Ley 3/1997, de 7 de abril de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.</p>	<p>especial lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente, en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019 de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento Básico SUA 9. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad.</p>
CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS	
Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento</p> <p>1. Abastecimiento de agua</p> <p>Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.</p> <p>Con carácter general dispondrá de un depósito de reserva de agua potable que se dimensionará conforme a la Norma Básica de Suministro de Agua a los Edificios o normativa que la sustituya.</p> <p>No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.</p> <p>Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común.</p> <p>2. Desagües de pluviales</p> <p>El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.</p> <p>3. Evacuación de aguas residuales</p> <p>Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquéllas que las sustituyan.</p> <p>Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.</p>	<p>Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento</p> <p>1. Abastecimiento de agua</p> <p>Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.</p> <p>Con carácter general dispondrá de un depósito de reserva de agua potable que se dimensionará conforme a lo indicado en el documento Básico CTE-DB-HS4 Salubridad o normativa que la sustituya.</p> <p>No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.</p> <p>Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común.</p> <p>2. Desagües de pluviales</p> <p>El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.</p> <p>Si estos desagües discurren por fachada, éstos deberán introducirse al interior del edificio y nunca evacuar directamente sobre la acera.</p> <p>3. Evacuación de aguas residuales</p> <p>Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en lo indicado en el documento Básico CTE-DB-HS5 Salubridad o aquéllas que las sustituyan.</p> <p>Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha</p>

	red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
Artículo 6.6.3. Evacuación de humos.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.6.3. Evacuación de humos</p> <p>Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.</p> <p>Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.</p> <p>En cualquier caso se estará a lo dispuesto en lo regulado en el Título IV, Condiciones Generales de los Usos.</p> <p>El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.</p>	<p>Artículo 6.6.3. Evacuación de humos</p> <p>Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación con el documento básico HS-3 del código técnico de la edificación y el Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios. Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.</p> <p>En cualquier caso se estará a lo dispuesto en lo regulado en el Título IV, Condiciones Generales de los Usos.</p> <p>El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.</p> <p>En obras de rehabilitación o cambio de uso de locales a vivienda, cuando no se produzcan gases derivados de la combustión, será admisible el uso de campanas con filtro de carbón activado o de cualquier otra tecnología que pudiera desarrollarse para el filtrado del aire, cuando el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopte soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB HS 3, o normativa que lo sustituya, apartados 3.1.1.3 y 3.2.5.2, justificando documentalmente que la solución proyectada cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3.</p>
Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos</p> <p>En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.</p> <p>Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio; entre tanto, el Ayuntamiento dispondrá un servicio de contenedores, dando publicidad de la situación de los mismos.</p>	<p>Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos</p> <p>En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.</p> <p>Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio; entre tanto, el Ayuntamiento dispondrá un servicio de contenedores, dando publicidad de la situación de los mismos.</p> <p>La instalación deberá cumplir con el documento básico HS-4 del código técnico de la edificación</p>

Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía</p> <p>a) Instalaciones de electricidad</p> <p>Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.</p> <p>Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.</p> <p>b) Instalaciones de puesta a tierra</p> <p>En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.</p> <p>c) Instalaciones de gas</p> <p>Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa estatal, por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.</p> <p>d) Instalaciones de combustibles líquidos</p> <p>Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.</p> <p>e) Instalaciones de combustibles sólidos</p> <p>Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.</p> <p>f) Cuartos de caldera y contadores</p> <p>Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.</p> <p>g) Instalaciones de calefacción</p> <p>Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.</p> <p>En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.</p> <p>h) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación</p> <p>Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa</p>	<p>Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía</p> <p>a) Instalaciones de electricidad</p> <p>Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.</p> <p>Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.</p> <p>b) Instalaciones de puesta a tierra</p> <p>En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.</p> <p>c) Instalaciones de gas</p> <p>Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa estatal, por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.</p> <p>d) Instalaciones de combustibles líquidos</p> <p>Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.</p> <p>e) Instalaciones de combustibles sólidos</p> <p>Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.</p> <p>f) Cuartos de caldera y contadores</p> <p>Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.</p> <p>g) Instalaciones de calefacción</p> <p>Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.</p> <p>En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.</p> <p>h) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación</p> <p>Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa</p>

<p>de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.</p> <p>Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas.</p> <p>La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de veinte metros cúbicos (20 m³) del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.</p> <p>Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, así como en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión. No se tolerarán a menos de trescientos centímetros (300 cm) de la rasante.</p> <p>i) Instalaciones de agua caliente</p> <p>En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.</p> <p>La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.</p>	<p>de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.</p> <p>Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas en los casos contemplados en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca.</p> <p>La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de veinte metros cúbicos (20 m³) del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.</p> <p>Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, así como en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión. No se tolerarán a menos de trescientos centímetros (300 cm) de la rasante.</p> <p>Las unidades exteriores de climatización se colocarán siempre que sea posible en la cubierta del edificio sea plana o inclinada (practicando aberturas en los faldones de cubierta) será admisible la colocación de estas unidades en balcones y terrazas, ocultas de vistas desde los espacios exteriores, con independencia de su titularidad. Podrá ser admisible la solución integrada en el cerramiento exterior del inmueble y enrasadas totalmente a la cara exterior de éste, en ningún caso sobrepasará el plano de fachada, debiendo resolverse de tal manera que estén integrados en el diseño de la fachada del inmueble.</p> <p>i) Instalaciones de agua caliente</p> <p>En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.</p> <p>La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.</p>
<p>Artículo 6.6.7. Aparcamientos.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>

Artículo 6.6.7. Aparcamientos	Artículo 6.6.7. Aparcamientos
<p>a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:</p> <p>a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.</p> <p>a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.</p> <p>a.3) Se consideran exceptuados de la reserva de aparcamiento los edificios destinados a fines benéficos; así como los que no contengan mas de tres (3) viviendas, siempre que las mismas no excedan de ochenta y cinco (85) metros cuadrados de superficie útil.</p> <p>a.4) En zonas del suelo urbano consolidado o del casco histórico en que, por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.</p> <p>a.5) Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título IV, artículo 4.2.7.3 de esta normativa.</p> <p>No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.</p> <p>a.6) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces con semáforos.</p> <p>a.7) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.</p> <p>b) Aparcamientos exteriores:</p> <p>b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores.</p> <p>b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera del edificio o su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, cuando sean de propiedad privada afecta al edificio.</p>	<p>a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:</p> <p>a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.</p> <p>a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.</p> <p>a.3) Se consideran exceptuados de la reserva de aparcamiento los edificios destinados a fines benéficos; así como los que no contengan mas de tres (3) viviendas, siempre que las mismas no excedan de ochenta y cinco (85) metros cuadrados de superficie útil.</p> <p>a.4) En zonas del suelo urbano consolidado o del casco histórico en que, por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.</p> <p>a.5) Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título IV, artículo 4.2.7.3 de esta normativa.</p> <p>No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.</p> <p>a.6) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces con semáforos.</p> <p>a.7) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.</p> <p>b) Aparcamientos exteriores:</p> <p>b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores.</p> <p>b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera del edificio o su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, cuando sean de propiedad privada afecta al edificio.</p>



<p>c) Aparcamientos interiores:</p> <p>c.1) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones. Salvo en el caso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas.</p> <p>c.2) Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación.</p> <p>c.3) Se permite la utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, cuando las dimensiones y forma del solar impidan la funcionalidad del aparcamiento con acceso mediante las mismas.</p> <p>c.4) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.</p> <p>c.5) Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.</p> <p>d) Carga y descarga</p> <p>d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.</p> <p>d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.</p> <p>d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.</p> <p>e) Aparcamientos municipales</p> <p>e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.</p> <p>e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.</p> <p>e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.</p> <p>e.4) También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios</p>	<p>c) Aparcamientos interiores:</p> <p>c.1) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones. Salvo en el caso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas.</p> <p>c.2) Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación.</p> <p>c.3) Se permite la utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, cuando las dimensiones y forma del solar impidan la funcionalidad del aparcamiento con acceso mediante las mismas.</p> <p>c.4) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.</p> <p>c.5) Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.</p> <p>d) Carga y descarga</p> <p>d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.</p> <p>d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.</p> <p>d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.</p> <p>e) Aparcamientos municipales</p> <p>e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.</p> <p>e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.</p> <p>e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.</p> <p>e.4) También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios</p>
--	--

<p>destinados a la provisión de aparcamientos.</p> <p>f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:</p> <p>f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.</p> <p>f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.</p>	<p>destinados a la provisión de aparcamientos.</p> <p>f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:</p> <p>f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.</p> <p>f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.</p>
<p>Artículo 6.6.8. Estacionamiento de bicicletas.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo de nueva creación</p>	<p>Se elimina en el texto propuesto por técnicos</p>
<p>CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS</p>	
<p>Artículo 6.7.1. Definición.</p>	
<p>Texto original</p>	<p>Texto aprobación definitiva</p>
<p>Artículo 6.7.1. Definición</p> <p>Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.</p> <p>Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.</p>	<p>Artículo 6.7.1. Definición</p> <p>Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.</p> <p>Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente, en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019 de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento Básico SUA 9. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad.</p>

Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones</p> <p>1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.</p> <p>2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, que se concreta en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.</p>	<p>Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones</p> <p>1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.</p> <p>2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, que se concreta en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.</p>
Artículo 6.7.3. Puertas de acceso.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.7.3. Puertas de acceso</p> <p>Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.</p>	<p>Artículo 6.7.3. Puertas de acceso</p> <p>Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, pudiendo resolverse con doble hoja, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.</p>
Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior</p> <p>Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.</p> <p>Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.</p> <p>La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada.</p>	<p>Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior</p> <p>Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.</p> <p>Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, en todo respetando las excepciones contempladas en el código técnico de edificación o normativa que lo sustituya.</p> <p>La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada.</p>

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.	Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.
Artículo 6.7.5. Antepechos.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.7.5. Antepechos</p> <p>En habitaciones vivideras de uso residencial (salones y dormitorios), los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán una altura menor de cien (100) centímetros ni mayor de ciento quince (115) centímetros.</p>	<p>Artículo 6.7.5. Antepechos</p> <p>En habitaciones de uso residencial, los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, se realizará según lo establecido en el CTE-DBSUA o la norma que lo sustituya.</p>
Artículo 6.7.7 Aparatos elevadores.	
Texto original	Texto aprobación definitiva
<p>Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores</p> <p>a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o para la construcción e instalación de dichos aparatos.</p> <p>b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.</p> <p>c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las Normas de Seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores. La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos Interventores del Estado.</p> <p>d) Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.</p> <p>e) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.</p> <p>f) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez (10) metros, por el interior del edificio, a razón de un ascensor por cada 25 viviendas o fracción.</p>	<p>Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores</p> <p>a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o para la construcción e instalación de dichos aparatos.</p> <p>b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.</p> <p>c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las Normas de Seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores. La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos Interventores del Estado.</p> <p>d) Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.</p> <p>e) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.</p> <p>f) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez (10) metros, por el interior del edificio, a razón de un ascensor por cada 25 viviendas o fracción.</p>



<p>g) Los ascensores funcionarán en las viviendas, instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.</p> <p>h) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.</p> <p>En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.</p>	<p>g) Los ascensores funcionarán en las viviendas, instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.</p> <p>h) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.</p> <p>Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente, en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019 de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento Básico SUA 9. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad.</p>
CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS	
Artículo 6.8.9. Elementos añadidos a la fachada	
Texto original	Texto aprobación definitiva
Artículo de nueva creación	<p>Artículo 6.8.9. Elementos añadidos a la fachada</p> <p>No se permitirán elementos añadidos a fachada que no estén integrados en su diseño. Así, las edificaciones de obra nueva deberán prever espacios de reserva para la ubicación de unidades exteriores de aire acondicionado, tendederos y otros elementos añadidos que deban ir en el exterior, de tal forma que no sean visibles desde los espacios públicos o privados exteriores.</p>

ANEXO 3

MEMORIA

1. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA.

Como consecuencia de la pandemia debida al COVID19 sufrida en los años 2020 y posteriores, se produjeron episodios de confinamiento obligado para toda la población en sus propias viviendas. Dada la imposibilidad del disfrute de los espacios abiertos públicos, aumento la necesidad de utilización de los espacios abiertos de la propia vivienda se propone aumentar el ancho de los salientes correspondientes a balcones y terrazas al objeto de mejorar la calidad de vida en aquellas edificaciones que den a calles cuyo ancho de la misma permita dicho aumento sin que en la estructura del espacio público disminuyan las condiciones de iluminación, proporcionalidad y estética. Esto lleva a plantearse la necesidad de una modificación aislada de las normas urbanísticas del vigente plan general correspondiente a las condiciones generales de edificación. Así mismo, se ha creído conveniente solventar algún tipo de disconformidad, indefinición o conflicto del TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION con otras ordenanzas o legislaciones posteriores tras dieciséis años de vigencia del Texto Refundido del PGOU.

2. TRAMITACIÓN

La presente modificación aislada del T.R. del PGOU de Huesca se tramita de conformidad con el artículo 85.3 del TRLUA que considera “modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley”, aplicándose la homologación prevista en el artículo 57.4 de la misma Ley, siendo en este caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, esta modificación aislada de menor entidad no es susceptible de producir efectos sobre el medio ambiente de acuerdo con lo establecido en dicha ley, artículo 12 en relación con el artículo 22 y por consiguiente no se somete al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

TEXTO DEL TÍTULO VI. “CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN” DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL

1) TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 6.1.2. Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de la parcela edificable,
- b) Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela,
- c) Condiciones de volumen y forma de los edificios,
- d) Condiciones higiénicas de los edificios,
- e) Condiciones de dotación de servicios en los edificios,
- f) Condiciones de acceso y seguridad en los edificios y
- g) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

3. La edificación deberá satisfacer además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 6.2.1. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiéndose como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.

Artículo 6.2.2. Linderos.

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Se denomina lindero frontal al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, denominándose testero al lindero opuesto al frontal.

Artículo 6.2.3. Alineaciones.

Son las líneas que señala el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos no edificables de dominio público.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **Actuales.** Son los linderos de las fincas con los viales o espacios libres públicos existentes.
2. **Oficiales o exteriores.** Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollen; estableciendo el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Artículo 6.2.4. Parcela. Clases.

Es la porción de terreno, unitario bajo una sola propiedad registral, cuya aptitud para la edificación *queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:*

- **Parcela mínima.** Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el Plan.

Se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en las presentes normas. Salvo que la norma zonal establezca parcela mínima, las parcelas mínimas resultantes de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, deberán tener una superficie igual o mayor que 120 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 8 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 8 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75º con la misma.

- **Parcela edificable.** Es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

Artículo 6.2.5. Solar.

Tienen la consideración de solar las superficies de suelo urbano, definidas en el presente Plan General o que resulten de la aprobación de los instrumentos de desarrollo correspondientes, aptas para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística, o el de reparcelación en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en los términos señalados en el apartado a) del artículo 13 de la LUA.

- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Artículo 6.3.1. Definición.

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las normas zonales o en el planeamiento de desarrollo. Estas condiciones son de aplicación en todas las obras.

Artículo 6.3.2. Cerramiento de parcela.

Es el elemento constructivo que, situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente.

Artículo 6.3.3. Rasantes y cotas de referencia

1. Rasantes actuales. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los documentos oficiales de este Plan General, instrumentos de desarrollo del mismo o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

Salvo indicación expresa, en el suelo urbano consolidado, las rasantes oficiales coincidirán con las actuales.

3. Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.
4. Cota de origen y referencia. Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, tomada como cota cero y, en edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos.

1. Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.

Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente.

2. Separación a linderos. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las A.P.I., el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo rasante y, en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Artículo 6.3.5. Ocupación máxima de parcela.

Se fija por la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable, entendiendo por superficie ocupable la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición.

Artículo 6.3.6. Alineación oficial, alineación interior o privada.

1. Alineación oficial. Es la línea que señala el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos de dominio público de las parcelas edificables.
2. Alineación interior o privada. Es la línea que señala el planeamiento, en manzana cerrada, para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

Artículo 6.3.7. Fondo edificable.

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación oficial, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando no exista determinación en contrario en las normas zonales.

Artículo 6.3.8. Área de movimiento de la edificación.

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de posición definidas en este Capítulo.

Artículo 6.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada.

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, salvo los vuelos autorizados.

La superficie ocupada sobre rasante es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela cerrados, siempre que no estén edificados sobre rasante. La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante.

Salvo disposición en contra de cada norma zonal o planeamiento de desarrollo, la ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100 %) de la totalidad de la parcela.

Artículo 6.3.10. Espacio libre privado.

Es la parte de parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 6.3.11. Separación entre edificios.

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.4.1. Definición.

Son aquéllas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquéllas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

Artículo 6.4.2. Tipología edificatoria.

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías de edificación:

- *Manzana cerrada o entre medianeras.* La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- *Aislada o en bloque abierto.* La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- *Pareada.* Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.
- *Agrupada en hilera o adosada.* Variante de la construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

Artículo 6.4.3. Edificabilidad.

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- Una cifra absoluta concreta.
- Por la relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.
- O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

1. Medición de la edificabilidad

En cada parcela se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable", teniéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

2. Superficie edificada por planta

Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante. *Se excluirán de las plantas sobre o bajo rasante las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:*

- a) Los soportales, las entreplantas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso público venga impuesto por el planeamiento, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o si está ejecutada sobre tabiques palomeros.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento y *trasteros* situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.
- c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquéllas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- e) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a medio (0,5) metro cuadrado.
- f) Los huecos de aparatos elevadores.
- g) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.
- h) Los primeros dos (2) metros cuadrados destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.
- i) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva, que se definan como tales en la Escritura de Obra Nueva y en el Registro de la Propiedad.
- j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- k) La superficie destinada al estacionamiento de bicicletas en la planta baja en edificios de uso característico residencial.

3. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.

Artículo 6.4.4. Superficie construida y superficie útil.

- *Superficie construida.* Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela.
- *Superficie útil.* Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local y que es de utilización directa para el uso a que se destine. Se medirá siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 6.4.5. Altura.

1. De la edificación

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

2. De cornisa

Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con la fachada del exterior del edificio. *La cota a la que se sitúa dicha cornisa se mantendrá en la fachada interior.*

3. De coronación

Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta un plano horizontal que pase: en los casos de cubierta inclinada, por la cumbrera, y, en los casos de cubierta plana, por la arista superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. En los casos de existencia de ático, tanto la cumbrera, como los petos o el remate del forjado se refieren, en cada caso, a la cubierta del ático.

4. De las plantas o pisos

- a) *De piso*. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.
- b) *Libre*. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

5. Medición

- a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:

2 plantas (B + 1)	7,50 m
3 plantas (B + 2)	10,50 m
4 plantas (B + 3)	13,50 m
5 plantas (B + 4)	16,50 m
6 plantas (B + 5)	19,50 m
7 plantas (B + 6)	22,50 m
8 plantas (B + 7)	25,50 m

- b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso (altura de cornisa).
- c) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

Las plantas bajas diáfanos se contabilizarán a efectos del número de plantas.

- d) En los edificios en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y salvo indicación gráfica en contra en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, como si existiera tal alineación, con un fondo máximo de doce (12) metros.
- e) En todos los casos la altura fijada para una determinada calle sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. En los solares con fachadas opuestas a viales que permitan diferentes alturas, se tomará para cada calle su altura correspondiente, no pudiendo mantenerse dicha altura más que en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, siempre que esta dimensión sea inferior al fondo máximo edificable.
- f) La altura mínima libre en vivienda, **techo acabado – suelo acabado**, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). En el caso de espacios abuhardillados o bajo escaleras interiores, la altura mínima libre será de ciento ochenta centímetros (180 cm.). En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea inferior al que resultaría de multiplicar una altura de 250 cm. por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el Art. 4.2.4 (USO VIVIENDA).
En las cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el falso techo podrá ser de doscientos treinta y cinco centímetros (235 cm). y en baños de doscientos veinte centímetros (220 cm.)

6. **Alturas en edificación de vivienda unifamiliar**

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera, o, en su defecto, del pavimento de la calle en su encuentro con la alineación.

Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.

a) Se permite la construcción de **una sola planta de ático** retranqueada tres (3) metros *desde la línea de edificación*, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, *que no podrán rebasar más de ciento quince centímetros desde el pavimento acabado*.

b) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya pendiente respecto de un plano horizontal no podrá superar en ningún caso el sesenta por ciento (60%) salvo que la norma zonal correspondiente señale una pendiente menor, y que deberán partir, en cada fachada, desde la línea horizontal correspondiente a la altura de cornisa o desde el borde superior de los aleros permitidos. La cubierta de la planta de ático se regula con la misma pendiente máxima y deberá partir, bien desde una línea horizontal, situada sobre la fachada y a 250 cm., como máximo, por encima de la altura de cornisa, bien desde el borde superior del alero del ático. El saliente máximo de este último no será superior al permitido respecto de las fachadas generales del edificio. Las cubiertas inclinadas se dispondrán en cada faldón con una pendiente uniforme, no permitiéndose quiebros, *ni resaltes ni casetones*. *La intersección entre los faldones que conforman la cubierta se denomina cumbre, no admitiéndose resaltes entre ambos planos*.

c) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).

d) En las zonas en que se permita la construcción de ático podrán adoptarse soluciones abuhardilladas. En este caso, su construcción estará contenida dentro de los faldones de tejado resultantes de lo establecido en el apartado b) de este artículo. En las piezas abuhardilladas no computarán a los efectos de la superficie edificada los espacios cuya altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

e) Aparte del ático que pudiera construirse, con arreglo a lo previsto en el apartado a) del presente artículo, en aquellos casos en que la norma zonal o el planeamiento aplicable lo permita, ningún cuerpo de la construcción, salvo *que dé a patio de manzana* y sea necesario para escaleras, torreones de ascensor, chimeneas y similares, podrá rebasar ni la altura de coronación ni el espacio contenedor que resultaría de la posible aplicación de las condiciones establecidas en el apartado b) de este artículo. En todo caso, los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

f)- Por encima de los faldones de cubierta definida en el punto b) sólo se permite la construcción de chimeneas, antenas y paneles solares. En el caso de cubiertas inclinadas los paneles solares deberán ser coplanares a éstas.

Artículo 6.4.7. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- *Planta baja*. Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de esta rasante.
- *Plantas inferiores a la baja*. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo terminado se encuentre a una distancia menor de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:
 - *Sótano*. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
 - *Semisótano*. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante.

- *Entreplanta*. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al 50% de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquel. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando se destine a almacén, o a pequeños despachos sin acceso al público, y su altura libre sea inferior a la especificada anteriormente, recibe el nombre de *Altillo*.
- *Planta de piso*. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- *Ático*. Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de piso de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento, o a cubierta con una inclinación máxima del sesenta por ciento (60%), desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe, salvo que la correspondiente norma zonal contemple una pendiente menor. Su altura de piso salvo limitaciones superiores de la norma zonal será de tres (3) metros como máximo. Su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.
- *Torreones*. Cuerpos de edificación situados por encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidentes con la fachada exterior del edificio. Cumplen las siguientes condiciones:
 - Su proyección sobre la fachada exterior en que se sitúa, así como su profundidad desde aquella, serán inferiores a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - Estarán separados entre sí al menos cuatrocientos (400) centímetros, y la longitud de la suma de sus fachadas exteriores será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen.
 - Su altura de piso será la misma que la definida para los áticos, es decir, trescientos (300) centímetros como máximo.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos

Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

- *Balcones*. Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada. Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan *Balconadas*.

Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- *Miradores*. Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan *Galerías*. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- *Cuerpos cerrados volados*. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, con una longitud máxima igual al 50% de la fachada, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en la alineación a calle con tráfico de vehículos.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a 45º desde la arista de la fachada al lindero.

Los vuelos solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones.

En calles de sección inferior a seis (6) metros, no se permiten cuerpos cerrados volados.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES			CUERPOS CERRADOS VOLADOS		
	A<10	10<A<20	20<A	A<10	10<A<20	20<A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
6	-	-	-	-	-	-

En sectores de nuevo desarrollo, entendiéndose como tales aquellos que tengan planeamiento de desarrollo de los regulados en los capítulos II y III del TÍTULO SEGUNDO 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 y éste haya sido aprobado con posterioridad a la aprobación del Texto Refundido de la Revisión del PGOU (6 de junio de 2008). En estos casos, únicamente en ámbitos de aplicación de las normas zonales 4 y 5, los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro:

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES				CUERPOS CERRADOS VOLADOS			
	A<10	10<A<20	20≤A<25	25≤A	A<10	10<A<20	20<A	25≤A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m	0,70 m
2	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	1,50 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m	1,50 m
6	-	-	-	-	-	-	-	-

En estos sectores, cuando la edificación se encuentre retranqueada respecto a la alineación, la anchura de la calle podrá considerarse la separación entre las líneas de edificación.

Se prohíbe el cerramiento de balcones y terrazas con cualquier tipo de material, incluido las de policarbonato y material plástico, salvo las cortinas de vidrio sin perfilera entre las piezas de vidrio, en cualquiera de las plantas del edificio.

Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada **podrá tener un ancho que supere como máximo 25 cm el saliente** de los vuelos permitidos para balcones **y terrazas**.

Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes

En plantas superiores a la baja se admiten las terrazas entrantes, con una profundidad no superior a su altura *libre*, medida desde el plano de fachada. A efectos de cómputo de edificabilidad, computará el cien por cien (100%) de la superficie interior al plano de fachada, el resto según lo establecido en el artículo 6.4.8.

Artículo 6.4.11. Soportales, pasajes, portadas, rejas y escaparates

En planta baja, en las zonas donde existan iniciados soportales paralelos a la línea de fachada, las edificaciones contiguas mantendrán los soportales con profundidad igual a los existentes, con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Los pasajes tendrán una anchura mínima de cinco (5) metros y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta diez (10) centímetros.

Cuando, por normas cuya aplicación resulte concurrente con la de esta Normativa, sea obligatorio que las puertas de planta baja abran hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a quince (15) centímetros.

Las vitrinas, los escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales podrán sobrepasar la alineación oficial un máximo de quince (15) centímetros.

Artículo 6.4.12. Muestras y banderines

Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

Los banderines deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, según el artículo 6.4.8, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.

Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.

Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.

Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura, a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.

Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas, como elementos generadores de sombra u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público. Deberán ser de materiales ligeros, desmontables y de carácter no permanente.

Únicamente se admiten marquesinas situadas a más de 4,50 mts del nivel de la acera pública y con un vuelo no superior al indicado en el cuadro señalado en el artículo 6.4.8 en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, y en este último caso podrán ser prolongación del forjado techo de planta baja.

Se prohíbe la construcción de barbacoa de obra en cualquier planta

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.5.1. Definición

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente, en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019 de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento Básico SUA 9. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 6.5.2. Pieza

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.

Se considera *pieza habitable*, toda aquella que reúna las condiciones adecuadas para la estancia prolongada de personas.

Se considerará *pieza exterior* toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre que cumpla las condiciones de estas Normas.

Artículo 6.5.3. Patios

Se entiende por patio todo espacio privado no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- a) Patio de parcela
 - a.1) *Cerrado*. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.

a.2) *Abierto*. Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

b) Patio de manzana

Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

c) Patio inglés

Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

d) Patio mancomunado

Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento.

Artículo 6.5.4. Anchura de patios

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados.

Artículo 6.5.5. Medición de la altura de patios cerrados

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se considerarán paramentos más altos, aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del 25% de la del perímetro del patio.

Artículo 6.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados

La anchura mínima del patio sobre el que recaigan piezas habitables será de 1/4 de la altura del patio, medida según lo definido en el artículo 6.5.4. Cuando a un patio sólo recaigan locales no vivideros, su anchura mínima será de 1/6 de su altura, con un mínimo de tres (3) metros.

Los patios abiertos a fachada y patios de manzana tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros, y en el caso de los primeros, su fondo máximo será 1/6 de su anchura. Cuando los patios se abran a otro patio, su fondo máximo será igual a su anchura.

Artículo 6.5.7. Dimensiones de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura, medida perpendicularmente a la fachada, igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, con un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 6.5.8. Acceso a los patios

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento. Esta condición no será aplicable si se imponen las necesarias servidumbres –que constarán en la escritura de obra nueva y en el Registro de la Propiedad- para posibilitar el acceso desde alguna vivienda o local privado.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan únicamente al patio de manzana se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No obstante, en manzanas situadas en el casco urbano, en las que, por su grado de consolidación resulte en la práctica imposible cumplir con las citadas condiciones del CTE, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento. Para ello será necesario que se adopten medidas complementarias de seguridad contra incendios en aras a lograr unas

condiciones de evacuación y, en general, de seguridad, similares o equivalentes. La idoneidad de tales medidas alternativas deberá justificarse en el Proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia de obras.

Artículo 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana

Son las grafiadas en los planos de ordenación de este Plan General.

Artículo 6.5.10. Edificación en patios de manzana

Los patios de manzana podrán edificarse sobre rasante hasta una altura libre máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo urbanizarse totalmente tanto las zonas que no se edifiquen como las cubiertas de las edificaciones realizadas al amparo de esta norma. Estas cubiertas serán planas. Tanto en el caso de que no estén edificados, como en el caso de que se edifiquen bajo o sobre rasante, los patios de manzana deberán ajardinarse en un mínimo del 50% y deberán contar con acceso desde espacios comunitarios. Estas dos últimas condiciones (acceso desde espacios comunitarios y ajardinamiento) solo serán exigibles en patios que cuenten con una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados y en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro de veinte (20) metros como mínimo.

Se permite el uso de garaje-aparcamiento, y el uso comercial como prolongación de los locales en planta baja y con acceso desde la calle.

Artículo 6.5.11. Ventilación

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

- a) *Ventilación natural directa.* Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) *Ventilación natural conducida.* Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) *Ventilación forzada.* Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Se autoriza la ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de climatización, cuartos de basura, escaleras, garajes y servicios similares, mediante chimenea de ventilación.

Estas chimeneas de ventilación podrán ser por colector general o unitario y conductos independientes, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

- 1) Un solo colector debe servir a un máximo de 7 plantas.
- 2) Los conductos serán verticales y de material incombustible.
- 3) La sección mínima del colector será de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².

La parte superior de la chimenea de ventilación se rematará con un aspirador estático o activado.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable para ventilación con una dimensión mínima equivalente a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

Artículo 6.5.12. Iluminación

Todas las piezas y locales habitables dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un octavo (1/8) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

Artículo 6.5.13. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial

Toda pieza adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de ventilación e iluminación establecidas para el uso residencial en el Título IV de estas Normas.

Artículo 6.5.14. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

Toda pieza adscrita a un local de uso no residencial reunirá las condiciones de ventilación e iluminación establecidas para su uso en el Título IV de estas Normas.

Artículo 6.5.15. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

La instalación de piezas habitables adscritas a usos no residenciales en plantas inferiores a la baja se hará de acuerdo con las condiciones de ventilación e iluminación del artículo anterior y de la legislación específica del uso correspondiente.

Artículo 6.5.16. Oscurecimiento de piezas habitables

En uso residencial, todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su total oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o dispondrán de las medidas necesarias para su instalación por los futuros usuarios.

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.1. Definición

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquéllas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento

1. Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Con carácter general dispondrá de un depósito de reserva de agua potable que se dimensionará conforme a lo indicado en el documento Básico CTE-DB-HS4 Salubridad o normativa que la sustituya.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común.

2. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

Si estos desagües discurren por fachada, éstos deberán introducirse al interior del edificio y nunca evacuar directamente sobre la acera.

3. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en *lo indicado en el documento Básico CTE-DB-HS5 Salubridad* o aquéllas normas que las sustituyan.

Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Artículo 6.6.3. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación *con el documento básico HS-3 del código técnico de la edificación y el Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios*. *Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.*

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en lo regulado en el Título IV, Condiciones Generales de los Usos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.

En obras de rehabilitación o cambio de uso de locales a vivienda, cuando no se produzcan gases derivados de la combustión, será admisible el uso de campanas con filtro de carbón activado o de cualquier otra tecnología que pudiera desarrollarse para el filtrado del aire, cuando el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopte soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB HS 3, o normativa que lo sustituya, apartados 3.1.1.3 y 3.2.5.2, justificando documentalmente que la solución proyectada cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3.

Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos

En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.

Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio; entre tanto, el Ayuntamiento dispondrá un servicio de contenedores, dando publicidad de la situación de los mismos.

La instalación deberá cumplir con el documento básico HS-4 del código técnico de la edificación.

Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía

a) Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

b) Instalaciones de puesta a tierra

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

c) Instalaciones de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa estatal, por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

- d) **Instalaciones de combustibles líquidos**
Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.
- e) **Instalaciones de combustibles sólidos**
Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.
- f) **Cuartos de caldera y contadores**
Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.
- g) **Instalaciones de calefacción**
Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

- h) **Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación**
Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas **en los casos contemplados en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca.**

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de veinte metros cúbicos (20 m³) del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, así como en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión. No se tolerarán a menos de trescientos centímetros (300 cm) de la rasante.

Las unidades exteriores de climatización se colocarán siempre que sea posible en la cubierta del edificio sea plana o inclinada (practicando aberturas en los faldones de cubierta) será admisible la colocación de estas unidades en balcones y terrazas, ocultas de vistas desde los espacios exteriores, con independencia de su titularidad. Podrá ser admisible la solución integrada en el cerramiento exterior del inmueble y enrasadas totalmente a la cara exterior de éste, en ningún caso sobrepasará el plano de fachada, debiendo resolverse de tal manera que estén integrados en el diseño de la fachada del inmueble.

- i) **Instalaciones de agua caliente**
En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

Artículo 6.6.6. Servicios de comunicación

1. Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

3. Antenas de TV y radio

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM.

Artículo 6.6.7. Aparcamientos

a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:

- a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.
- a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.
- a.3) Se consideran exceptuados de la reserva de aparcamiento los edificios destinados a fines benéficos; así como los que no contengan más de tres (3) viviendas, siempre que las mismas no excedan de ochenta y cinco (85) metros cuadrados de superficie útil.
- a.4) En zonas del suelo urbano consolidado o del casco histórico en que, por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.
- a.5) Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título IV, artículo 4.2.7.3 de esta normativa.
No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.
- a.6) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces con semáforos.
- a.7) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.

- b) Aparcamientos exteriores:
 - b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores.
 - b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera del edificio o su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, cuando sean de propiedad privada afecta al edificio.
- c) Aparcamientos interiores:
 - c.1) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones. Salvo en el caso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas.
 - c.2) Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación.
 - c.3) Se permite la utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, cuando las dimensiones y forma del solar impidan la funcionalidad del aparcamiento con acceso mediante las mismas.
 - c.4) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.
 - c.5) Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.
- d) Carga y descarga
 - d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.
 - d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.
 - d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.
- e) Aparcamientos municipales
 - e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.
 - e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.
 - e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.
 - e.4) También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.

- f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:
- f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.
 - f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.1. Definición

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por *la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón*, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla *la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente, en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019 de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento Básico SUA 9. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad.*

Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.
2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, que se concreta en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, **modificado** por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 6.7.3. Puertas de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, **pudiendo resolverse con doble hoja**, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, **en todo caso respetando las excepciones contempladas en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.**

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada.

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.

Artículo 6.7.5. Antepechos

En habitaciones de uso residencial, los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, se realizará según lo establecido en el CTE-DBSUA o norma que lo sustituya.

Artículo 6.7.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras

- a) *Ancho*. Salvo las de viviendas unifamiliares que podrán tener un ancho mínimo de noventa (90) centímetros, en edificios de más de dos (2) plantas o de más de cuatro (4) viviendas, las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

No obstante lo anterior, en edificios de viviendas o de cualquier otro uso, las escaleras cumplirán la normativa que en materia de evacuación y prevención de incendios se contiene en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- b) *Iluminación*. En edificios de altura igual o inferior a cuatro (4) plantas, las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de sesenta (60) centímetros cuadrados y el lucernario o lucernarios contarán con una superficie no inferior al cincuenta por ciento (50%) de la caja de escalera, siendo la dimensión mínima de un (1) metro cuadrado.

En edificios de más de cuatro (4) plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de cien (100) centímetros cuadrados de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

En edificios de altura igual o inferior a cuatro (4) plantas, se admiten las escaleras sin luz ni ventilación natural con las siguientes condiciones:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos y semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- Deberán tener ventilación en cada planta con chimenea de ventilación homologada.
- Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

- c) *Otras disposiciones*. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar se prohíbe la construcción de escaleras compensadas o de meseta partida. La altura libre en escaleras será superior a doscientos veinte (220) centímetros. Las puertas de acceso y las de ascensor no deberán interrumpir el espacio de circulación de la escalera. Las dimensiones de las huellas no serán menores de veintiocho (28) centímetros, y la contrahuella no sobrepasará los dieciocho y medio (18,5) centímetros.

Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores

- a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o para la construcción e instalación de dichos aparatos.
- b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.
- c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las Normas de Seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos Interventores del Estado.

- d) Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
- e) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.
- f) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez (10) metros, por el interior del edificio, a razón de un ascensor por cada 25 viviendas o fracción.
- g) Los ascensores funcionarán en las viviendas, instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.
- h) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

Con carácter general ~~En todo caso~~ se estará a lo dispuesto por la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de Derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, y sigue vigente en su nueva redacción dada por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 5/2019, de 21 de marzo, así como lo indicado en el documento básico SUA 9, documento básico seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 6.7.8. Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que la sustituya.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no puede alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

En todo caso, a través de la presentación previa del proyecto técnico, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, para que las edificaciones existentes se adecuen a la normativa vigente, en materia de accesibilidad y protección contra incendios, se permite realizar obras relativas a la instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase en determinados puntos el fondo máximo, se reduzcan las luces rectas de las piezas habitables recayentes sobre dichos espacios, se supere el índice de ocupación máxima o se sobrepase la superficie edificable reconocida para la zona en que se sitúen.

Así mismo con los mismos fines y en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que, en edificios existentes, se justifique la necesidad de recurrir a esta localización, el Ayuntamiento podrá autorizar, razonadamente, sobrepasar las alineaciones oficiales de parcela establecidas por el Plan General. A tal fin en estos casos, será precisa la formulación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle con el contenido previsto en el artículo 60, apartados 1 y 2 de la LUA.

Artículo 6.7.9. Protección contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la Norma Tecnológica correspondiente.

CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 6.8.1. Definición

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general.

Artículo 6.8.2. Cerramientos de solares no edificados

Los solares no edificados, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad, siendo obligatoria una puerta de acceso a su interior. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis (6) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o acción subsidiaria en su caso.

Artículo 6.8.3. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas

Salvo normativa más concreta de la norma zonal, las fincas construidas deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro, completándose hasta un máximo de dos con cincuenta (2,50) metros con cerramientos diáfanos.

Artículo 6.8.4. Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento idéntico al de la fachada del edificio y que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres (3) meses de la concesión de la licencia de primera ocupación, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 6.8.5. Fachadas de locales

El tratamiento de los elementos fundamentales de su composición, como revestimiento de pilares y otros elementos estructurales, ritmo básico de vanos y macizos, etc. deberá estar contemplado en el proyecto que sirva de base para la tramitación de la licencia y las obras correspondientes y se ejecutarán con las del conjunto del edificio. El tratamiento de las fachadas, en cuanto al resto de los elementos que la integran, como cerramientos, acristalamientos, toldos y similares, deberá responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios.

Artículo 6.8.6. Disposiciones sobre medianeras y paramentos al descubierto

Los paramentos exteriores a la vista deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las fachadas de la edificación en que se encuentren, salvo en la altura que sea susceptible de ser tapada por nueva construcción medianera, en cuyo caso se podrá sólo enlucir y pintar, debiendo –en cualquier caso– quedar garantizadas su conservación y condiciones estéticas adecuadas.

Artículo 6.8.7. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas municipales concretas sobre el uso y situación de instalaciones y antenas de telefonía, radio, televisión, etc., así como depósitos u otras instalaciones, con el fin de proteger el medio ambiente urbano.

Artículo 6.8.8. Protección del arbolado

El arbolado existente en los espacios libres públicos, viales, etc., aunque no esté calificado como zona verde, debe ser conservado y protegido.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten, debiendo proveer de las medidas necesarias para su protección y conservación durante la ejecución de las obras. Toda pérdida de arbolado en la vía pública debe ser repuesta de forma inmediata.

Si por alguna causa fuere necesario eliminar algún ejemplar existente en la vía pública, será obligatoria su sustitución por otro de especie igual a la sustituida, a cargo del causante de la desaparición de aquél.

Artículo 6.8.9. Elementos añadidos a la fachada

No se permitirán elementos añadidos a fachada que no estén integrados en su diseño. Así, las edificaciones de obra nueva deberán prever espacios de reserva para la ubicación de unidades exteriores de aire acondicionado, tendederos y otros elementos añadidos que deban ir en el exterior, de tal forma que no sean visibles desde los espacios públicos o privados exteriores.