ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA
GOBIERNO DE ARAGÓN
DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

42

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 30 de noviembre de 2016, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Grañén:

I.- Aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas, con la prescripción de que el Suelo No Urbanizable Especial debe integrar también las siguientes zonas de protección definidas gráficamente en el plano 1.P de la modificación aislada nº2 del PGOU: regadío de la huerta vieja de Grañén, cauces y canales, vías férreas y caminos.

II.- Aprobar definitivamente las submodificaciones de ordenación nº2, 4 y 7.

III.- Aprobar definitivamente las submodificaciones nº1, 3, 5, 6, 8 y 9, estableciendo el obligado cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- El planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado deberá obtener informe favorable del Instituto Aragonés del Agua.

- Respecto a las submodificaciones nº1 y 3 deberá hacerse constar por parte del Ayuntamiento la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a la iniciación del expediente.

- En el caso de las submodificaciones nº5, 8 y 9 ha de recordarse que las reservas de espacios libres, equipamientos e infraestructuras reflejados en las fichas de los Sectores tendrán carácter de mínimos de obligado cumplimiento para el planeamiento de desarrollo, que deberá cumplir tanto las determinaciones del PGOU como la normativa aplicable en el momento de su tramitación. Se aportara la ficha del Sector 8 corregida en lo relativo a la edificabilidad.

- Respecto a la submodificación nº6 se aportará la ficha NOTEPA corregida en lo relativo a las reservas de dotaciones locales.

IV.- Denegar la aprobación de la submodificación nº10 (cambio de categoría de la UE-2) por falta de justificación suficiente, debiendo mantener este ámbito su condición de Suelo Urbano No Consolidado y reflejarse convenientemente en los planos.

V.- Suspender la aprobación de la submodificación nº11, manteniendo en general la suspensión respecto a los planos de los núcleos de Callén, Fraella y Montesusín al no haberse justificado la mayoría de los cambios introducidos en ellos.

VI.- Suspender la aprobación de las modificaciones relativas a las Unidades de Ejecución UE-3, 5, 7 y 11 en tanto no se aclaren las cuestiones indicadas en el fundamento de derecho III del presente acuerdo.

VII.- Requerir la aportación de nuevos planos de calificación en los que se corrijan los errores gráficos y de etiquetas que se han indicado en el fundamento de derecho III del presente acuerdo.

En cumplimiento del artículo 80 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el artículo 18 del Decreto 129/2014 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se procede a la publicación de los artículos de las Normas Urbanísticas del citado PGOU, con el contenido resultante de la modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Grañén.

Huesca, 4 de enero de 2017. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

granen1

1

NORMAS Y ORDENANZAS.
TEXTO MODIFICADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GRAÑÉN (HUESCA).
GRAÑÉN Y NÚCLEOS AGREGADOS: CALLÉN, CURBE, FRAELLA Y MONTESUSÍN.

INDICE.

TITULO I.- PRELIMINAR.

I.1. Alcance 3
I.2. Objetivos 3
I.3. Tramitación 4
I.4. Ámbito y vigencia 5
I.5. Revisión y modificación 5

TITULO II. DEFINICIONES.

Capítulo 1º. Condiciones generales de uso 6
Capítulo 2º. Definiciones de carácter urbanístico 10

TITULO III.-

Capítulo lº. Condiciones estéticas de la edificación 21
Capítulo 2º. Condiciones Higiénico Sanitarias 26
Capítulo 3º. Normas de Urbanización 32

TITULO IV. CLASIFICACION DEL SUELO.

Condiciones del Régimen del suelo; Clasificación, Categorización y Zonificación.

IV.1. Régimen urbanístico del suelo 39
IV.2. Clasificación y Categorización del suelo 39
IV.3. Estructura general y orgánica del Territorio 39
IV.4. Calificación del suelo 40
IV.5. Suelo Urbano 40
IV.6.SueloUrbanizable 42
IV.7.- Suelo no Urbanizable 42
IV.8. Núcleo de población 43
IV.9. Sistemas Generales 43

g

2

TITULO V. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

Capítulo 1º. Normas de aplicación en el Suelo Urbano.....44

Capítulo 2º. Ordenanzas particulares de zona en Suelo Urbano Consolidado 47
V.2.1. Residencial Intensiva 47
V.2.2. Residencial Extensiva 49
V.2.3. Residencial Ensanche.....52
V.2.4. Residencial Poblado de Colonización.....54
V.2.5. Residencial Unifamiliar.....57
V.2.6. Zona de Equipamiento 59
V.2.7. Zona Deportiva 60
V.2.8. Zona Industrial 60
V.2.9. Zona Industrial Agrícola 61
V.2.10.- Zona Espacios Libres 62

TITULO VI REGIMEN URBANISTICO SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1º. Suelo No Urbanizable Genérico.....66
Capítulo 2º. Suelo No Urbanizable Especial.....68

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, DEL SUELO Y DEL PAISAJE.

Capítulo 1º.- Contaminación del Medio Ambiente 69
Capítulo 2º.- Protección de los Ecosistemas, la Ambientación Natural y el Paisaje 70
Capítulo 3º.- Protecciones Diversas.....72

TITULO VIII.- CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS.

VII.1.- Protección al Patrimonio Histórico-Artístico.....73
VII.2.- Edificios Catalogados.....73

g

3

TITULO I. PRELIMINAR.

I.1. ALCANCE DEL TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El Ayuntamiento de Grañén instó en junio de 2002 de la CPOTH, la homologación de las Normas Subsidiarias vigentes a PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 5/1.999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.

Dicha "homologación" fue aprobada en sesión de la CPOTH, de 22 de mayo de 2003, con diferentes prescripciones y suspensiones parciales a distintas partes del documento tramitado, en el que se incluían algunos modificados redactados pero no tramitados con corrección.

Posteriormente y con diferentes fechas, entre el 2003 y 2010, fueron redactados distintos documentos de modificación, aclaraciones y justificaciones, hasta finalizar con un "texto refundido".

I.2. OBJETIVOS.

Los objetivos del TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL de Ordenación Urbana de Grañén, homologado por el acuerdo de la CPOTH, de 22 de mayo de 2003, son los que siguen:

- La coyuntura actual que se vive en el orden socioeconómico, junto a la situación de suspensión en la aplicación de algunos documentos del planeamiento urbanístico en vigor, hace necesario de acuerdo con lo determinado en las consultas realizadas con el CPOT de Huesca, redactar este documento de TEXTO MODIFICADO del PGOU de Grañén.

Anteriormente, se solicitó al Ayuntamiento de Grañén por parte del CPOT, la redacción de un Texto Refundido que recogiera el cumplimiento de las prescripciones pendientes de resolución y estableciese en un único documento el planeamiento aprobado. En la actualidad, se recomienda que el nuevo texto tenga el carácter de Texto Modificado y no de Refundido.

- Resumir en un **solo documento**, de sencillo manejo, claro y conciso, la legislación urbanística vigente para el Municipio de Grañén, resultado de la refundición del Texto del Plan General Homologado y de la

g

4

Modificación Puntual del mismo, correspondiente al ámbito del Suelo Urbanizable Industrial.
- Adaptar la terminología urbanística a la establecida por la nueva Ley Urbanística de Aragón, según las determinaciones contenidas en el Documento de Homologación aprobado, así como incorporar los derechos y deberes establecidos en la misma.

- Incorporar las determinaciones correspondientes a las modificaciones del PLAN GENERAL homologado, pendientes de aprobación, con el cumplimiento de sus correspondientes prescripciones.

-Añadir en este Texto Modificado algunas correcciones de errores, con pequeñas modificaciones puntuales, que se incorporan al texto a fin de establecer un único documento que recoja la totalidad de las determinaciones aprobadas junto a las pequeñas puntualizaciones realizadas como aclaraciones.

- Establecer y definir todas las normas y aspectos de las mismas, que han llevado a resultados inadecuados, estando pendiente la aprobación definitiva del documento en su conjunto y finalizando así con un proceso aprobatorio que se dilata en el tiempo algunos años.

- No se trata de un nuevo planeamiento para el municipio de Grañén, sino simplemente recoger en un documento el planeamiento vigente, procedente de la homologación a plan general las antiguas NNSS.

En este documento se introducen algunas correcciones o puntualizaciones, que pretenden por una parte corregir errores de pequeño detalle, existentes en documentos anteriores y por otra, intentar iniciar un proceso de ajuste en lo que supone la planificación urbanística de un municipio del mundo rural, con las limitaciones que ello implica, para adaptarse a la nueva situación socioeconómica, tras una decisión de acomodar los instrumentos de planeamiento a la realidad del municipio, a fin de conseguir un verdadero desarrollo progresivo, adaptado a las necesidades y posibilidades de la realidad económica y social del territorio.

I.3. TRAMITACION.

El presente Texto Modificado, es el resultado de la refundición de la documentación del Plan General Homologado, en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en fecha 22 de mayo de 2003 y de las modificaciones al mismo, a las que

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

se incorporan el cumplimiento de prescripciones y algunas aclaraciones y modificaciones puntuales que se consideran necesarias para hacer posible la gestión del planeamiento.

I.4. AMBITO Y VIGENCIA.

El ámbito del presente TEXTO MODIFICADO DEL PLAN GENERAL es la totalidad del término Municipal de Grañén, incluidos sus núcleos agregados de Callén, Curbe, Fraella y Montesusín.

La vigencia de las previsiones del TEXTO MODIFICADO DEL PLAN GENERAL, es indefinida a partir de la publicación del acuerdo de aprobación, junto con sus Normas y Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, en los términos de la Disposición Transitoria Cuarta del T. R. de la Ley de Urbanismo de Aragón, art. 70.2 L. B. R. L., el art. 141 de la Ley de administración local Aragonesa y 196.2 R. O. F. C. L., con la previsión de su revisión o modificación cuando se cumpla alguna de las previsiones del apartado siguiente.

En todo lo no previsto en la presente normativa se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la normativa estatal o autonómica en materia de urbanismo, suelo y vivienda, patrimonio histórico artístico y medio ambiente, siendo de aplicación, en particular, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales que, a su vez, tendrán también aplicación con carácter interpretativo.

I.5. REVISION Y MODIFICACION.

Constituye la revisión del PLAN GENERAL, una alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio, como consecuencia de la adopción de un modelo territorial distinto, ante la aparición de cualquiera de las siguientes circunstancias: 1. Imposición de una norma de superior jerarquía, ya sea estatal, autonómica o Plan Director Territorial. 2. Aparición de alguna de las circunstancias del epígrafe b) del art. 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que se concretan, en cuanto al crecimiento de la población en 80%; en cuanto a los usos si surge un nuevo uso no previsto en el Plan y que incida de una manera determinante en la estructura general y orgánica del territorio; y en cuanto al suelo disponible en un 80% del total clasificado.

La modificación del PLAN GENERAL es la alteración de cualquiera de sus elementos aislados, incluso de calificaciones o clasificaciones del suelo

g

6

de carácter aislado, con el límite del mantenimiento de la estructura general y orgánica del territorio y de sus elementos fundamentales. El contenido de cualquier modificación deberá responder a criterios de racionalidad y coherencia con la estructura territorial, hallarse debidamente justificado y tramitarse con los requisitos documentales y procesales previstos en la legislación vigente.

TITULO II DEFINICIONES.

Capítulo 1º. CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de este PLAN GENERAL, se establece la siguiente clasificación de los distintos usos posibles, cuyas determinaciones serán aplicables a cualquier tipo de obra de nueva planta, reforma o ampliación.

II.1.1. Residencial: Se define como uso de residencial, aquel que albergado en un edificio o parte del mismo se destina a residencia familiar, temporal o permanente. Toda vivienda tendrá condición de exterior.

Se distinguen los siguientes tipos:

Unifamiliar: con acceso exclusivo desde la vía pública ó espacio exterior.

Colectivo: conjunto de viviendas en un mismo edificio y que participan de accesos y espacios comunes.

Apartamento: vivienda de superficie reducida, agrupada con otras de análoga condición.

II.1.2. Industria: Dentro de este uso se incluyen los establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, por procedimientos físicos o químicos, así como su distribución y envasado. Se incluyen así mismo, las actividades conocidas como de artes y oficios.

Su regulación se regirá a través de la Ley 11/2014 o normativa que la sustituya, de Protección Ambiental de Aragón, que establece las

g

7

condiciones a aplicar a las Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás anexos de normativa complementaria.

II.1.3. Artesanal: Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas y sin límite, en el número de personas en las que sólo trabajen los miembros de una familia en 2º grado (hijos, padres, hermanos).

II.1.4. Almacenaje: Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados.

II.1.5. Hotelero: Es aquél a que se destinan los edificios de uso público, con carácter lucrativo, para alojamiento temporal de las personas. Se incluyen en este uso las actividades complementarias anejas a la residencia hotelera, como bares, restaurantes, oficinas, garajes, etc., necesarias para su buen funcionamiento.

Su clasificación y condicionamientos vienen definidos por la normativa aplicable al respecto.

Se incluyen en este uso los hoteles, aparthoteles, residencias, etc. A efectos de densidad, computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas individuales o plazas hoteleras.

II.1.5.1. Edificios de uso residencial para grupos de personas: Es el edificio destinado a residencia permanente de personas con un grado de afinidad y/o relación.

Se entiende como tales las residencias colectivas de personas (religiosas, ancianos, estudiantes, etc.).

II.1.6. Comercial: Constituido por los locales destinados a la compraventa o permuta de productos y mercancías. Estas actividades se instalarán en locales exteriores, cuyas condiciones de seguridad, ventilación, evacuación, iluminación, etc., se ajusten a la reglamentación correspondiente, que esté en vigor.

II.1.7. Oficinas: Se considera como oficinas los edificios destinados a actividades técnicas administrativas o burocráticas, de carácter público o privado.

g

8

II.1.8. Espectáculos: Los locales o espacios destinados a asistencia masiva de público con fines de cultura, relación, recreo, etc.

Sus condiciones quedan definidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

II.1.9. Equipamientos: Es el uso destinado a servicios de interés público o colectivo, de carácter dotacional (administrativo, educacional, sanitario, religioso, cultural, asociativo, de hospedaje social, benéfico) y también el uso deportivo y el destinado al albergue de servicios para los ciudadanos (estaciones de transporte de personas, almacenes para servicios municipales, instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, correos, etc.).

Tiene, por tanto, diferentes apartados entre los que, sin carácter exclusivo, reseñamos los siguientes:

II.1.9.1. Religioso: Edificios y locales destinados al culto, público y privado. Se engloban en esta categoría los conventos, templos, centros parroquiales, ermitas, capillas y oratorios.

II.1.9.2. Deportivo: Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de educación física y deporte.

II.1.9.3. Sanitario: Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de personas por motivos de salud.

II.1.9.4. Educacional: Espacios y edificios destinados a la enseñanza (escuelas, academias, formación profesional, aulas de la naturaleza, etc.).

II.1.9.5. Cultural: Espacios o edificios acondicionados para albergar usos relacionados con la cultura en su más amplio sentido (bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, museos, etc.).

II.1.9.6. Infraestructuras: Edificios e instalaciones relacionados con la prestación de servicios públicos (agua, saneamiento, energía, teléfono, tv., conservación de vías de comunicación y sus servicios de suministro de combustible etc.).

II.1.10. Zonas verdes y espacios libres: Lugares destinados a áreas de juego y recreo, paseo, con zonas ajardinadas y acondicionamiento

g

9

específico. Estos espacios podrán contar con pequeñas edificaciones destinadas a los servicios para las actividades allí desarrolladas.

II.1.11. Garaje - aparcamiento: Se entiende como tal, todo lugar destinado a la guarda o estacionamiento de vehículos.

II.1.12. Agrícola: Es el destinado a almacenaje de herramientas y productos agrícolas; queda limitado a las condiciones del Título VIII de las Normas Subsidiarias Provinciales.

II.1.13. Ganadero: Es el destinado a la guarda y explotación de animales; queda limitado a las condiciones del Título VIII de las Normas Subsidiarias Provinciales.

II.1.14. Uso permitido: Es el que se considera adecuado como destino de una edificación y que se determina para cada zona del presente PLAN GENERAL.

II.1.15. Uso prohibido: Es aquel no permitido para una edificación por considerarse inadecuado para las zonas que determina el presente PLAN GENERAL.

II.1.16. Construcciones fuera de Ordenación: A la vista del contenido del PLAN GENERAL, así como de las disposiciones legales vigentes, se establece el siguiente régimen especial para las construcciones fuera de ordenación.

a) Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este documento urbanístico y que no se ajusten a las previsiones sobre calificación del suelo, no se considerarán en situación de fuera de ordenación; podrán realizar las obras de consolidación, mejora y conservación que sean necesarias, pero no se permitirán aumentos de volumen o edificabilidad, como tampoco obras de sustitución o cambio de uso, salvo que se ajusten al presente PLAN GENERAL.

b)Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este documento urbanístico y que se hallen en situación de fuera de ordenación, como consecuencia de su disconformidad con las restantes previsiones del Plan, se someterán a las limitaciones siguientes: no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de

g

expropiación, pero si podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Capítulo 2º. DEFINICIONES DE CARACTER URBANÍSTICO.

II.2.1. Solar: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúna los requisitos del artículo 14 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio) y que esté incluida en la correspondiente delimitación de Suelo Urbano.

Tendrán la consideración de solar las superficies edificables de suelo urbano, que reúnan todos los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a) del T.R LUA, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzarla condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión con los sistemas generales existentes y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

De conformidad con lo exigido en el artículo 14 del T. R. de la Ley Urbanística de Aragón, no podrá edificarse en el suelo urbano si la parcela no tiene la consideración de solar, salvo con las condiciones exigidas en el art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II.2.2. Calle: Es el espacio de Uso público comprendido entre dos alineaciones, destinado a tráfico rodado o peatonal.

g

11

II.2.3. Alineaciones: Son **alineaciones oficiales** las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes, que separan los viales u otros espacios libres de uso público de los espacios destinados a otros usos públicos ó privados.

En ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán como **alineaciones de hecho** las definidas por la edificación existente de hecho o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada.

II.2.4. Retranqueo: Es la distancia medida perpendicularmente a la línea de fachada entre ésta y la alineación oficial.

II.2.5. Ancho de calle, en un punto determinado de su alineación, es la distancia más corta entre ese punto y su correspondiente en la alineación contraria. Se determinará por el radio de la circunferencia tangente trazada desde este punto a la alineación contraria, según la ordenanza gráfica.

II.2.6. Rasantes: Son Rasantes Naturales o Rasantes del Terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida en el punto III.2.1 de estas normas.

Son **Rasantes Oficiales** las cotas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes, con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son Rasantes de Vial las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

El Plano de Rasante Inferior de la parcela es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la parcela.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

12

El **Plano de Rasante** Inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio, en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, o con la rasante oficial en el caso de que esté definida.

El Plano de Rasante de edificio es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja.

En ausencia de rasante oficial establecida por figura de planeamiento vigente, que sitúe el plano de rasante del edificio, se considerará como tal el plano que pasa por el punto más bajo de los existentes o previstos en los linderos de la parcela, es decir el plano de rasante inferior de la parcela.

II.2.7. Definición de plantas de la edificación: Planta baja es la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe a más de 1,20 metros por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad, en cualquier tipo de edificación, en el ámbito de estas normas.

Planta sótano es la planta correspondiente al nivel de edificación, situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano no estará situada, en ningún punto, a 1,20 metros sobre el plano de rasante inferior del edificio. No computará a efectos de edificabilidad.

Plantas alzadas o plantas de piso, son las plantas correspondientes a aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja. Computan todas sus superficies a efectos de edificabilidad.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano dejan de considerarse, ya que están comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano respectivamente, por cuanto se considerarán incluidas en alguna de estas identidades.

La planta de aprovechamiento bajo cubierta queda definida, como la planta situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados. Se considerará a todos los efectos como una planta habitable más, en cuanto sus condiciones de diseño configuren

g

13

espacios generalizados de carácter habitable en la planta, con alturas libres superiores a 1,50 metros, computando a efectos de edificabilidad en ese caso.

No computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies de la planta de aprovechamiento de cubierta con destino a usos complementarios y técnicos de la edificación, cuyas condiciones de diseño excluyan claramente el uso residencial.

II.2.8. Definiciones de alturas:

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

La altura habitable del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde el plano de rasante del edificio (antes definido), hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

La altura en número de Plantas, es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas y las plantas sitas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,50 metros).

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

Se entiende como **línea ficticia de cornisa:**

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

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

Se entiende por fachada cada uno de los paramentos verticales de cierre de un edificio y que establecen la volumetría exterior del mismo.

g

14

II.2.9.1 Forma de medir la altura de edificación con carácter general en áreas de zonificación para nuevas ocupaciones de la edificación:

a) Edificaciones con **fachada a una sola vía**: la altura de la edificación se medirá desde el punto medio de la rasante de la fachada del edificio.

b) Edificación **con fachada a dos o más vías que formen esquina** o chaflán con alturas reguladoras distintas para cada calle: la altura reguladora de la calle de mayor altura, podrá aplicarse en la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual a la profundidad o fondo edificable de las plantas alzadas, en función del uso de que se trate.

c) Con edificación **con fachada a dos o más calles** que no constituyen esquina o chaflán: la altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, atendiendo a los criterios expuestos en los apartados anteriores. El edificio podrá superar la altura máxima visible y podrá tener una planta habitable más, siempre que no sobresalga por encima de la altura máxima visible correspondiente a la vía con mayor cota, bien entendido que nunca podrá superarse la edificabilidad máxima aplicable.

II. 2.9.2.- Forma de medir la altura en zona Residencial Intensiva. (Suelo Urbano Consolidado ya edificado).

La característica principal que identifica a esta zonificación del municipio de Grañén, es la de corresponder físicamente a lo que podemos identificar como la "zona histórica" de cada núcleo residencial antiguo del municipio.

Responde a áreas que mantienen en su estructura urbanística las parcelaciones tradicionales heredadas desde el origen medieval de estos núcleos de población, sobre un entramado viario, con características de "casco antiguo". Por ello, además de constituir en sí mismo un valor a tener presente, su morfología histórica condiciona de forma real el posible desarrollo de estos suelos, por lo que el mantenimiento de esta estructura parcelaria parece una cuestión de lógica para el futuro.

Responde su tipología edificatoria a lo que identificamos como Tramos de Calle Consolidados por la Edificación, siendo esta consolidación mediante edificios con alineación a vial y mayoritariamente

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

15

consolidados por algún tipo de edificación, al menos en 2/3 partes aproximadamente de los tramos entre dos calles consecutivas.

- Altura máxima:

La forma de medir la altura en estos tramos de calle consolidados por la edificación alineada a viales o calles, se realizará obteniendo la media ponderada de las longitudes de fachada por sus alturas, para aplicar así el índice obtenido a cada solar en cuestión.

- Número de plantas:

El número de plantas, obtenida la media del tramo de calle consolidado en cuestión, se redondeará por exceso o defecto para obtener el número de plantas que será como máximo de tres.

- Fondo edificable:

No se limita el fondo edificable para esta tipología edificatoria, por lo que se edificará en función de los condicionantes y preexistencias de cada solar, con la aplicación de la normativa en vigor.

- Longitud de fachada:

Como criterio general, se mantendrán las dimensiones de fachada existentes en la parcelación histórica a fin de conservar las variaciones y ritmos compositivos existentes en el paisaje urbano heredado, como instrumento de mantenimiento de una fisonomía de "casco antiguo".

En casos justificados, por sus escasas dimensiones o por interés de mejora de la tipología de la edificación, se podrán realizar agrupaciones de solares para realizar edificaciones mayores que las anteriores, debiendo resolverse en estos casos la composición de la fachada con soluciones rítmicas fragmentadas que armonicen con las tipologías existentes en este tipo de núcleos.

- Alineaciones:

En el ámbito de esta zonificación se mantendrá la tipología actual con edificación entre medianeras y alineación a vial, debiendo conservarse las alineaciones existentes salvo en aquellos puntos que se introduzcan correcciones en el planeamiento o en el momento de concesión de

g

16

licencia, para corregir puntos de interés que mejoren las condiciones existentes. Las cesiones de los pequeños espacios resultantes de la corrección alineatoria tendrán carácter gratuito.

No se permitirá el retranqueo de alineaciones que modifique la tipología de la edificación existente.

II.2.10. Cubierta: Es el elemento de cubrimiento del volumen edificable.

II.2.11. Faldón de Cubierta: Es el plano de cubierta a una misma pendiente o tirada. En proyección horizontal la distancia entre la cumbrera y la línea inferior del faldón no podrá ser inferior a 4 metros. No se podrá superar los 5 metros por encima de la altura habitable con la altura máxima visible del edificio.

II.2.12. Pendiente de Cubierta: Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón y estará comprendida entre el 30% y el 45% respecto al plano horizontal con carácter general.

II.2.13. Alero: Es el vuelo del faldón de cubierta saliente del plano de fachada. Se construirá como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante y su dimensión será como máximo un décimo del ancho de calle. En casos excepcionales y previa justificación se permitirán mayores vuelos. En estos casos excepcionales, se presentará solicitud ante el Ayuntamiento.

II.2.14. Excepciones a la Altura Máxima permitida: En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en industrias singulares que lo necesiten por razones funcionales, podrán solicitarse permisos para superar la altura máxima antes establecida.

En estos casos se presentará solicitud ante el Ayuntamiento, quien procederá a solicitar del Consejo Provincial de Ordenación del Territorio informe previo no vinculante a la concesión de licencia.

Para la concesión de esta autorización previa, el solicitante deberá incorporar al proyecto un análisis de impacto visual, que relacionará el edificio que se pretende edificar con el entorno mediante la aportación de secciones y de un montaje fotográfico en la que se aprecien las perspectivas afectadas desde los diferentes puntos en los que el edificio pueda verse, incluyendo un estudio de alzados en relación con el entorno.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

17

Asimismo se incorporará una memoria justificativa de los parámetros de edificabilidad establecidos para la zona.

II.2.15. Construcciones permitidas sobre la cubierta: Habiéndose definido en estas normas la altura máxima visible del edificio, sobre esta altura máxima solo podrán construirse chimeneas o instalarse pararrayos y antenas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura habitable, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio. En este último caso formarán parte de la composición y volumen total de la cubierta.

II.2.16. Edificabilidad:

1. Se entiende por **Edificabilidad** al coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, plantas alzadas y el aprovechamiento computable bajo cubierta, contabilizándose las superficies construidas.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches. Se excluirán así mismo los huecos de instalaciones y servicios con dimensiones mayores de 0,50 m2.

Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable.

2. Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro de superficie neta de parcela, considerándose superficie neta de parcela la resultante de excluir a la parcela las superficies de cesión.

3. Edificabilidad sobre parcela bruta o suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector o unidad de ejecución, extendido a toda su superficie, incluidos los

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

18

suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

4. Edificabilidad sobre suelo neto es el coeficiente de edificabilidad referido, en el suelo urbanizable, a cada metro cuadrado de superficie del sector, excluidas las superficies de suelos de cesión obligatoria, distintas de los sistemas generales, que se deriven del planeamiento.

II.2.17. Superficie Útil y Construida.

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

2. Superficie construida de un local o vivienda: se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.
3. Superficie total construida: es la resultante de la suma de superficies edificadas (construidas) en todas las plantas.

II.2.18. Altura Libre de Plantas.

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

Para plantas habitables, la altura libre de planta será, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta y rehabilitación se contemplan en las presentes normas, las siguientes, según la situación dé la planta en el edificio:

a) Será como mínimo de 2,50 metros en plantas alzadas, admitiéndose falsos techos que reduzcan la altura a un mínimo libre de 2,20 metros en pasillos, vestíbulos, baños y despensas y en elementos estructurales para otras estancias.

b) En plantas bajas, para usos distintos del de vivienda la altura mínima será de 3 metros y la máxima de 4 metros.

c) En los casos en que no se acote la altura máxima habitable en metros, en edificios de uso principal residencial, no se permitirán alturas

g

interiores superiores a 4,00 metros (planta baja) y 3 metros (plantas alzadas).

d) En sótanos la altura mínima libre será de 2,20 metros, no permitiéndose el cuelgue de elementos estructurales, conductos de instalaciones o elementos aislados que dejen la altura mínima por debajo de esa magnitud.

II.2.18.1. Excepciones a la altura libre de plantas: Los párrafos precedentes no serán de aplicación a la rehabilitación de edificios, estén o no declarados como Bienes de Interés Cultural u otra clase de declaración de protección, ni tampoco cuando exista un Plan Especial de Protección del Patrimonio que pueda fijar otras alturas de plantas distintas de las indicadas.

II.2.19. Fondo Edificado o Edificable y Profundidad Edificable:

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

Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior de la misma. No podrá ser sobrepasada por ningún cuerpo volado, salvo el del alero.

II.2.20. Longitud máxima de fachada: Es la distancia máxima medida en la horizontal y en el plano de fachada y que determina la dimensión máxima de ésta.

II.2.21. Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.

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

Coeficiente de ocupación **máxima de parcela** es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación o, en su caso, por la planta sótano. Para contabilizar la superficie ocupada se

g

proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación incluidos los vuelos, terrazas y porches.

II.2.22. Espacio Libre: Es la parte del solar excluida la superficie ocupada.

II.2.23. Patio de Manzana: Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

II.2.24. Patio de Parcela: Es el espacio libre situado dentro del solar edificable.

II.2.25. Vuelos: Son los elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones, ni podrán sobrepasar la profundidad edificable.

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

1. Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados cerrados con obra de fábrica.

2. Balcón: (Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.

3. Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un sólo lado.

4. Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

5. Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, atrios, escalinatas, portales o escaparates.

6. Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

TITULO III

Capítulo 1º. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIÓN.

III.1.1. Objeto.

De acuerdo con el artículo 214 del TR de la Ley de Urbanismo de Aragón, las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite al campo visual para contemplar el paisaje natural, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Además de lo anterior y en base a las características generales que definen al Término Municipal de Grañén, fundamentalmente en lo referente a la unidad arquitectónica de sus conjuntos urbanos, así como a la importancia de sus valores agropecuarios, forestales, paisajísticos, etc., se definen estas normas de carácter estético a fin de que el desarrollo de la edificación y obras accesorias de todo tipo no suponga una ruptura con el medio en el que se implanta. Así pues, se evitará la aparición de singularidades que contrasten con las preexistencias ambientales y arquitectónicas, debiendo ajustarse los nuevos elementos en su disposición volumétrica, formal, y, de tratamiento de materiales a las tipologías tradicionales del país.

III.1.2. Tapias y cerramientos definitivos en espacios urbanos.

Presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento.

g

Cuando deban resolver el cerramiento de espacios libres producidos por el retranqueo de edificaciones. Su altura máxima se limita a 1,50 m respecto de la rasante del viario o espacio público al que den frente.

Su construcción se realizará utilizando materiales nobles y duraderos, a ser posible con carácter visto y que no exijan un mantenimiento costoso, recomendándose el uso de:

- Ladrillo a cara vista aparejados con forma tradicional.

- Hormigón encofrado, canteado.

Se cuidará especialmente los remates de estos elementos ejecutados en piedra, ladrillo u hormigón, resolviéndose con albardillas de los mismos materiales y de acuerdo con las formas habituales tradicionales.

Perfilería de hierro macizo como remate superior de la zona inferior del zócalo, construido con los materiales de obra antedichos.

III.1.3. Retranqueos.

Los espacios libres que se produzcan como consecuencia de los retranqueos permitidos en la Ordenanza, se acondicionarán y ajardinarán adecuadamente, manteniéndose con el correspondiente decoro y quedando obligado a ello el propietario afectado.

Cuando se efectúen retranqueos en la edificación se dará tratamiento de fachada a las medianerías contiguas que queden al descubierto. El suelo no ocupado producido por el retranqueo al igual que su posible cerramiento se acondicionará a tono con la edificación y de acuerdo con lo que se establezca en estas normas.

III.1.4. Jardinería.

En los espacios que de acuerdo con las Ordenanzas de éste PGOU deban de ajardinarse con plantaciones de arbolado y especies menores, se realizará con los distintos tipos existentes en el país, poniendo especial cuidado en que el tipo de arbolado responda en una parte importante a especies de crecimiento rápido y de tipo caducifolio, y para cuya elección se tendrán en cuenta las experiencias habidas en la zona al respecto.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

III.1.5. Anuncios, Rótulos y Carteles.

Cuando sea necesario la implantación de rotulaciones y carteles, luminosos o no, se pondrá especial cuidado en su diseño y materiales de ejecución, así como al elegir el espacio sobre el que haya de colocarse. En cualquier caso será obligatoria su integración con los elementos del entorno, de forma que se convierta en un elemento más sin especial notoriedad.
Queda prohibido el pintado directo o pegado de papeles sobre paramentos de edificios, así como sobre elementos de la naturaleza, como rocas, arbolado, etc.

Al efecto de comprobar el cumplimiento de esta Ordenanza, se presentará previamente la solicitud al Ayuntamiento, especificando con detalle sus materiales, color, tamaño y ubicación y demás características.

III.1.6. Tratamiento de fachadas.

Los paramentos de fachada se tratarán con materiales nobles.

Su tratamiento será unitario y su composición cuidada tratando sus elementos (aleros, impostas, tribunas, huecos) de manera adecuada sin crear elementos extraños y ambiguos sugerentes de confusión. Todos los elementos constructivos y planos de la edificación con vista desde el exterior tendrán tratamiento de fachada.

III.1.7. Zócalos.

Será obligatorio en todas las edificaciones la construcción de un zócalo en contacto con la rasante del edificio de piedra u hormigón in situ, moldurado o abujardado. Su dimensión mínima será 0,60 metros.

Se prohíbe la ejecución de zócalos con revocos, así como su pintado y tratamiento posterior.

El mismo tratamiento que para zócalos se dará a todos los elementos de base y arranque de las edificaciones, como podios, escalinatas, etc.

III.1.8. Huecos.

Los huecos de ventanas y balcones en el suelo Residencial Intensivo, deberán de componerse preferentemente en sentido vertical,

g

debiendo predominar las zonas macizas de fachada sobre los huecos. En su diseño se pondrá especial cuidado en la resolución de jambas, dinteles y alfeizares, de forma que se logre un tratamiento unitario y noble, de acuerdo con la composición tradicional existente en estas zonas de los núcleos urbanos.

En casos excepcionales y previa justificación podrán proponerse otras soluciones que se someterán a informe previo, no vinculante, del Consejo Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, mediante expediente al que se acompañará expresión gráfica de la solución propuesta.

En las zonas de nueva edificación se podrá establecer composiciones libres de las fachadas de las construcciones, poniendo especial cuidado en la elección de materiales y sistemas constructivos, propiciando siempre la durabilidad y un bajo mantenimiento con una calidad contrastada, de acuerdo con lo determinado por la normativa en vigor.

III.1.9. Carpintería.

Se realizará cuidando en su diseño los despieces de la misma, a fin de que se consiga un aspecto constructivo noble con una larga duración y un buen mantenimiento. Se utilizarán materiales adecuados, con acabados y cromatismo similar a los tradicionales.

III.1.10. Cubiertas.

Las cubiertas principalmente serán inclinadas a dos o más aguas.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, como solución constructiva, en las zonas de Residencial Intensivo. Se construirán las coberturas de las edificaciones buscando la simplicidad constructiva e inspirándose en elementos tradicionales. Los faldones tendrán pendientes uniformes, no permitiendo quiebros convexos ni otro tipo de resolución geométrica que no sea el plano inclinado simple.

Los materiales de cobertura serán elementos constructivos que aporten una textura y cromatismo similar a los materiales tradicionales.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

25

Quedan prohibidas en edificios principales las cubiertas de fibrocemento, de aluminio en su color y cualquier cubierta de chapa metálica.

No podrá superar la altura máxima visible el plano de cumbrera en ninguno de sus puntos, la altura de 5 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa.

Todos los elementos que sobresalgan sobre el plano faldón de la cubierta, como chimeneas, remates, etc., formarán un conjunto con la totalidad de la cubierta en cuanto a su diseño, tratamiento de materiales, etc. de forma que compongan un todo unitario.

La ejecución posible de cubiertas planas en las zonas de nueva edificación, responderán a sistemas constructivos homologados, de forma que se garantice su estanqueidad y aislamiento junto a una calidad constructiva y expresión formal simple de acuerdo con las normas vigentes.

III.1.11. Aleros.

Se realizarán constructivamente a base de materiales nobles y duraderos, a saber: hormigón moldurado y tratado, piedra, y madera maciza con escuadría suficiente.

Se pondrá especial cuidado en el diseño y composición del conjunto constructivo, fundamentalmente en lo relativo a dimensiones y gruesos del elemento, evitando los gruesos equivalentes al de forjado tratado como elemento macizo, pero permitiéndolo si se dan molduraciones y aligeramientos que den valor ornamental al alero.

III.1.12. Bajantes y canales.

En edificios con bajantes se permitirá su colocación exterior, siendo obligado en este caso la ejecución de su último tramo en planta baja en fundición o perfil de hierro galvanizado o material espacialmente resistente, prohibiéndose su desagüe sobre la acera. Prohibidas las canales y bajantes de plástico.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

26

III.1.13. Vuelos, aleros, salientes y marquesinas.

Salvo en caso de rehabilitación o propuestas de planeamiento que concreten otra solución, no se situarán a menos de 3,50 ml. de altura medidos desde la rasante del viario.

Excepcionalmente se autorizarán a menor altura y nunca inferior a tres metros en caso de establecerse sobre espacios públicos de uso peatonal, y tráfico restringido a turismos.

En los casos en que se admitan este tipo de vuelos, se limitarán al 50% de la longitud de fachada y de la superficie de vuelo posible de las plantas alzadas.

El vuelo sobre la vía pública o espacio público nunca será superior en profundidad a 1,25 metros ni al 10% de la anchura de la calle, quedando prohibido en calles de anchura entre alineaciones menores de 5 metros.

El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo.

Quedan prohibidos en las zonas de carácter tradicional, los cuerpos volados con antepechos macizos de obra.

Los materiales a emplear en el elemento estructural serán nobles y duraderos, como el hormigón moldurado y tratado, piedra, y madera maciza con escuadría suficiente.
Los vuelos cerrados serán ejecutados básicamente con vidrio y carpintería, cuidando en su diseño la ligereza y composición ornamental tradicional.

Las barandillas de los balcones en la zona intensiva, se construirán de manera que se conformen de manera similar a barandillas tradicionales metálicas realizadas con hierro macizo y utilizando para su diseño elementos ornamentales al modo clásico.

Capítulo 2º. CONDICIONES FUNCIONALES E HIGIENICO SANITARIAS.

Todas las obras de edificación a realizar en el Municipio de Grañén se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general y a las que se fijan en la presente normativa. Serán de aplicación, con carácter complementario, las Normas Subsidiarias y

g

27

Complementarias de la Provincia y, en su caso, las Ordenanzas desarrolladas en el planeamiento derivado.

III.2.1. Condición de exterior.

Toda vivienda deberá ser exterior. Para ello deberá cumplir la siguiente condición: se exigirá que como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m2 tenga un paramento con hueco de iluminación y ventilación que dé frente a calle, espacio público en una longitud mayor de 2,70 metros.

III.2.2. Ventilación de la vivienda.

Toda pieza habitable (habitaciones, cuartos de estar y cocinas), tendrá iluminación y ventilación exterior a través de un hueco de superficie igual o mayor a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior.

A estos efectos se considerará como ventilación exterior la que se abra a un patio de dimensiones suficientes, de acuerdo con el artículo III.2.3.

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

III.2.3. Patios interiores de iluminación y ventilación.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m2 con dimensiones mínimas de 3 x 3 m. En ningún caso se verán disminuidas estas dimensiones en proyección vertical por salientes o voladizos de ningún tipo.

La dimensión de los patios hará posible, además, inscribir en estos una circunferencia de radio mayor o igual a un tercio (1/3) de la altura de estos, medida desde el suelo del patio a la altura mayor de coronación existente en cualquiera de los paramentos que lo circundan.

III.2.4. Planta habitable.

Toda vivienda deberá emplazarse en una o varias plantas habitables. Podrán ser habitables, con las condiciones que a continuación se fijan, las siguientes plantas: planta baja, planta piso y planta de

g

28

aprovechamiento de cubierta. La planta sótano en ningún caso será habitable.

Para que la planta baja sea habitable deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Aislamiento por debajo de su pavimento formado por una base de 15 cm. de espesor de hormigón impermeabilizado colocada sobre una capa de material granular del mismo espesor o bien existencia de un forjado sanitario sobre cámara de aire ventilada de al menos 15 cm. de altura.

b) Si sus cerramientos laterales están en contacto con el terreno, estos deberán estar impermeabilizados mediante el empleo de materiales hidrófugos adecuados que garanticen la estanqueidad y el aislamiento térmico correspondiente.

c) Todas las habitaciones deberán tener iluminación y ventilación directa del exterior, con las excepciones permitidas en el art. III.2.2 mediante huecos que dispongan de una altura mínima igual a la mitad de la altura libre de planta y superficie mínima de 1/8 de la superficie de la misma. Se exigirá, además, que cada punto del alfeizar de las ventanas, o huecos de ventilación y/o iluminación se encuentren como mínimo a 1,50 metros de la rasante en dicho punto.

d) Pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de al menos 1,00 metro, adosada a los muros de fachada.

Las plantas piso y aprovechamiento bajo cubierta que sean habitables cumplirán las condiciones exigibles por las normas de aplicación y las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial.

III.2.5. Programa mínimo.

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

- Un dormitorio de dos camas.
- Un cuarto de estar.
- Una cocina.
  Un aseo con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Se permitirá la construcción de apartamentos o estudios que cuenten, como mínimo, de una sala con cocina y un baño compuesto por

g

29

lavabo, inodoro y bañera o ducha. En cualquier caso, toda unidad residencial tendrá una superficie útil mayor o igual a 31 m2.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

III.2.6. Dimensiones mínimas habitables.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

	Superficie (m2)	Volumen (m3)
Dormitorio de 2 camas.	10	25
Dormitorio de 1 cama.	6	15
Sala de Estar.	14	35
Cocina.	6	15
Aseo.	3	6
Sala de Estar y cocina.	18	45

La anchura mínima de pasillos será de 90 cm. En los vestíbulos la anchura mínima será de 1,20 m.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la medición de las estancias mínimas se efectuará en una planta imaginaria elevada 1,50 m sobre la rasante del piso. En todo caso, la superficie y cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas señaladas en el cuadro anterior.

III.2.7. Dimensiones de accesos: portales y escaleras.

Cuando desde un portal se acceda a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m, con dimensión mínima de 2 x 2 m.

Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o cubierta, de superficie mínima de 0,40 m2 por planta, salvo en viviendas unifamiliares.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,00 m, para cada tramo y longitud de peldaño, excepto en viviendas unifamiliares. Los peldaños tendrán una altura máxima de tabica de 18 cm y una anchura mínima

g

de huella de 29 cm. El número máximo de peldaños por tramo será de 16. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

III.2.8. Condiciones de los cuartos de baño y sanitarios.

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de lavabo, inodoro y bañera o ducha.

En la cocina o dependencia ajena se instalará un fregadero.

No se permitirá el acceso directo a los cuartos de baño o aseo desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de más de un cuarto de bañó, al menos uno de ellos habrá de cumplir la anterior condición. Entre la pieza en que se sitúe el inodoro y la cocina, comedor o estar, existirá un espacio de independencia con dos puertas funcionales.

Los cuartos de baño o aseo deberán ir revestidos de azulejos u otros materiales impermeables en suelos y hasta 2,00 m. de altura en paredes.

La instalación de agua comprenderá red de agua fría y red de agua caliente. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavabos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

III.2.9. Obras de Rehabilitación.

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación por sus características singulares que no sea posible su modificación y no posean las condiciones suficientes y necesarias para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder exenciones al cumplimiento de la misma una vez una vez concluido el correspondiente expediente justificativo.

III.2.10. Condiciones Higiénico-Sanitarias en locales comerciales.

1. La zona destinada a venta al público tendrá una superficie útil mínima de 8 m2, salvo que cuenten con autorización municipal expresa.

g

31

2. En los edificios de nueva planta destinados a viviendas, los locales comerciales dispondrán de accesos, escaleras y en su caso ascensor independientes.

3. Se dispondrá como mínimo de un aseo para el público compuesto por lavabo e inodoro. Cuando el número de empleados sea mayor de 10, se respetarán las condiciones establecidas por esta normativa para las industrias (art. III.2.12).

4. Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea superior o inferior a la del pavimento del local, se dispondrán rampas de pendiente máxima del 12% y ancho mínimo de 1,10 m, en tramos de longitudes no superior a 5,00 m. En todo caso será de aplicación el Decreto 89/1.991 de 16 de Abril de la Diputación General de Aragón para la supresión de barreras arquitectónicas.

III.2.11. Condiciones Higiénico-Sanitarias en oficinas.

1. La superficie útil mínima será de 10 m2 y las dependencias que se utilicen permanentemente por el personal no serán inferiores a 6 m2 de superficie útil.

2. Los servicios de higiene podrán agruparse. Corresponderán como mínimo a un lavabo y un inodoro por local. Cuando el número de empleados sea superior a 10, se respetarán las condiciones establecidas por esta Normativa para las industrias.

III.2.12. Condiciones Higiénico-Sanitarias en industrias.

1. Todo local industrial tendrá una superficie mínima de 10 m2 útiles.

2. Todo local industrial contará con acceso independiente.

3. No se admitirán locales industriales por debajo de la primera planta sótano.

4. Los servicios de higiene mínimos se compondrán de un lavado y un inodoro. Para empresas con más de 10 trabajadores se dimensionarán de acuerdo con los siguientes criterios:

a) 2 m2 de vestuario y aseo por persona, con separación de sexos.

b) 1 lavabo para cada 10 empleados que trabajen la misma jornada.

g

c) 1 inodoro y un urinario por cada 25 hombres y un inodoro por cada 15 mujeres.

Capítulo 3º. NORMAS DE URBANIZACION.

III.3.1. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias son proyectos de obras destinados a dotar al suelo edificable de accesos viarios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y teléfono, que cumplirán con lo previsto en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con las determinaciones que establece el art. 134 del TRLUA para el desarrollo de las Actuaciones Integradas del Suelo Urbano No Consolidado, en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, según dictamine la Administración Municipal para la tramitación y gestión urbanísticas en este tipo de suelo.

También pueden realizarse este tipo de proyectos para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior o completar los servicios urbanísticos del suelo urbano.

Los Proyectos de Obras Ordinarias requerirán la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

III.3.2. Obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización redactados en un proyecto único o en varios proyectos independientes coordinados entre sí, incluirán las obras indicadas en el artículo 137 del TRLUA.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los servicios ya existentes en el núcleo urbano del que dependan, debiendo incluir cálculos que justifiquen si existe suficiente capacidad en los servicios de urbanización proyectados sin producir problemas de insuficiencia de capacidad en aquellos.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

33

Las soluciones independientes deben limitarse en lo posible con objeto de obtener mayores garantías de explotación de los servicios.

III.3.3. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán como mínimo los documentos enumerados en el artículo 137.3 del T. R. de la Ley de Urbanismo de Aragón y 69 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo contendrán:

- Justificación de la necesidad del proyecto.

Expresión gráfica de los documentos de planeamiento urbanístico que desarrollen.

Límites concretos de las obras a ejecutar.

Detalle del lugar y forma de realizar las conexiones con los servicios existentes, en caso de que conecten con aquellos, y ocupaciones de terrenos necesarios.

Los cálculos de habitantes, a efectos de redes y caudales, deben justificarse en datos de población real de hecho (en situaciones puntas, incluyendo la población estacional) es decir que debe de calcularse el consumo real, no siendo aplicables los datos exclusivos del censo.

III.3.4. Características generales de la urbanización.

Se definen a continuación los cumplimientos mínimos que deben satisfacer las instalaciones generales de los conjuntos urbanos, a saber: pavimentaciones, jardinería, red de agua potable, red de vertido y saneamiento, red de energía eléctrica y red telefónica.

III.3.4.1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Las características de estas obras se determinarán para cada caso por el proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales, etc. de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico previstas y a las características climatológicas, debiendo utilizar materiales que resistan los condicionantes climáticos, y con diseños que permitan y favorezcan el tráfico peatonal.

g

34

Los pavimentos a utilizar serán resistentes y adecuados a la climatología de la zona, pudiendo ser firmes flexibles o rígidos:

A) Firmes rígidos. Hormigón HP 35 con espesores mínimos de 20 cm., con aireantes que aseguren aire ocluido en proporciones de un 4% a un 6%, realizados siguiendo los criterios señalados en el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico y sus aplicaciones (I.E.C.A. 1987).

B) Firmes flexibles. Firmes con pavimentos asfálticos que contengan betunes de alta penetración, realizados siempre sobre base granular drenante y con dos capas de aglomerado en caliente, con espesor mínimo total de 30 cm.

III.3.4.2. Abastecimiento y distribución de aguas.

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

Se incluirá documentación adecuada de que se cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

Cuando no se prevea conexión con la red actual se proyectará todo el ciclo de obras necesarias para la dotación de aguas potables, incluyendo obras de:

- Captación de aguas.
  Depuración de aguas.
  Regulación de capacidad del agua.
  Red de distribución.

Asimismo en estos casos, los proyectos incluirán cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo, y con garantías de potabilidad.

Como mínimo el depósito de regulación de aguas tendrá capacidad suficiente para almacenar el volumen de agua que según los cálculos corresponda al consumo del día punta para la población de hecho del año horizonte, en función del número de habitantes, con un consumo

g

mínimo previsto de 200 litros por habitante y día, contando con previsiones de consumo para otros usos distintos del uso residencial.

Contarán con 10 m. de presión en cualquier planta y punto de la red de distribución en edificios.

Cuando se instalen grupos de presión no se conectará directamente a la red municipal, ni de otra forma que pueda disminuir la presión de ésta.

En zonas de vivienda se deberá prever un hidrante de 100 mm. de diámetro interior, cada 0,5 Ha, del modelo homologado adoptado por el Ayuntamiento.

En zonas urbanas o urbanizables, un hidrante por cada 4 Ha.

Los hidrantes serán accesibles y estarán debidamente señalados.

En zonas libres, parques, jardines, plazas, calles, etc., la instalación será suficiente para un consumo de 20 m3/Ha y día. Las bocas serán del mismo modelo adoptado por el Ayuntamiento. La distancia entre bocas se determinará en forma que los radios de acción cubran todo el espacio.

Las aguas deben potabilizarse, reuniendo las condiciones legalmente vigentes y en particular las contenidas en el R.G. 1423/1982 de 16 de Junio.

En cumplimiento de la Normativa vigente, se proyectará la red de incendios en superficie que haga posible su uso en condiciones climatológicas adversas.

III.3.4.3. Saneamiento y alcantarillado.

Le será de aplicación las especificaciones que para este tipo de redes establece el "Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales" Decreto 38/2004 de 24 de febrero.

En Documentación Complementaria a este texto y tramitada separadamente en cumplimiento de la Orden de 21 de junio de 2013 se incluye el modelo de índice de referencia para la remisión de los instrumentos de planificación urbanística a someter a informe del Instituto Aragonés del Agua, contemplado en el art. 22 de la Ley 6/2001

g

de 17 de mayo de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

La evacuación de aguas residuales se realizará necesariamente por una red de colectores, justificándose cuantitativamente la capacidad de la red para los vertidos previstos.

Quedarán prohibidos los pozos negros en las zonas urbanas y urbanizables.

El sistema separativo deberá ser el habitual en el diseño de nuevas redes, debiendo ser especialmente justificada la imposibilidad de su realización en caso de no ser proyectado.

Las acometidas a la red se ejecutarán vertiendo las aguas a arquetas o pozos de registro, situados en los quiebros de la red o como mínimo en tramos rectos cada 50 metros; se asegurará que se incluyen en Proyecto sistemas para la limpieza eficaz de los ramales de la red.

Los vertidos a las redes municipales cumplirán las características admisibles reflejadas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos residuales a las redes municipales de alcantarillado.

Los vertidos industriales a las redes municipales cumplirán las condiciones de las características de los vertidos admisibles a la red, por referencia al Reglamento anteriormente citado, estableciendo además con toda claridad la obligación de depuración individual en las parcelas industriales, si el efluente no reúne tales características.

Cada parcela industrial contará en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

No se permitirá la interferencia del alcantarillado con acequias, barrancos, cauces canalizados, etc.

Quedan prohibidos vertidos directos e independientes a la red, siendo obligada la conexión de las nuevas actuaciones con el alcantarillado existente.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

37

En caso de actividades ganaderas queda prohibido el vertido de purines al alcantarillado.

-Secciones: Se justificará el diámetro de la tubería, en función del caudal de evacuación de aguas sucias, pluviales y escorrentías. Sección mínima interior de 0,25 metros de diámetro.

-Velocidad máxima: En tubos de cemento vibrado o centrifugado será de 3 m/seg.

-Pendiente mínima: Será del 3% y sin que la velocidad sea menor de 0,5 m/seg.

-Profundidad: La red de alcantarillado se separará en la medida de lo posible de la red de aguas; salvo en puntos singulares debidamente justificados la separación entre ambas redes será como mínimo de 1,50 m.

-Cámaras de descarga: En cabeceras de alcantarillado con una capacidad mínima de 1 m3.

Deberá estudiarse la incidencia de las aguas exteriores en la urbanización, procurando su evacuación por el exterior o, si ello no fuese posible, incorporándolas a la red de saneamiento.

III.3.4.4. Red de energía eléctrica.

Los transformadores serán suficientes para una dotación mínima de 5 Kw/hora y vivienda.

Para locales comerciales 80w/h x m2.

Para establecimientos industriales 125w/h x m2.

Estas normas obligan a que estas dotaciones estén a disposición del solicitante, pero no a su consumo y contratación obligatoria por parte del usuario particular.

Las líneas de distribución en las zonas urbanas de nueva urbanización serán subterráneas.

Se cumplirán las normas vigentes de alta y baja tensión.

g

III.3.4.5. Alumbrado público.

Los niveles de iluminación previstos como mínimo para los viarios públicos serán de 10 lux, ampliándose a 20 lux en calles principales, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,70. Se cumplirán las normas vigentes de baja tensión.

Las líneas de distribución serán subterráneas.

III.3.4.6. Red telefónica.

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la dotación de instalación telefónica posterior.

El trazado de la red será subterráneo, en el suelo urbano y urbanizable.

III.3.4.7. Parques y jardines públicos.

El proyecto global de urbanización incluirá indispensablemente un proyecto de acondicionamiento de los parques y zonas verdes previstas por el planeamiento en el área a urbanizar.

El proyecto incluirá el movimiento de tierras, la preparación de terreno adecuado para la plantación de árboles, arbustos y medidas decorativas, así como las instalaciones y obras auxiliares (edificaciones, redes de agua y riego, alumbrado, etc.) y medidas para la primera plantación.

III.3.5. Conservación de los Servicios.

El proyecto incluirá necesariamente previsiones para la conservación y mantenimiento periódico de los servicios, instalaciones y arbolado.

En los Proyectos de Urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservación y explotación de los servicios urbanos.

III.3.6. Tramitación y competencias para la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

Los Proyectos de Urbanización se redactarán y tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el art. 137 del Título Cuarto, Gestión Urbanística del T. R. de la Ley Urbanística de Aragón. (D. 1/2014 del Gobierno de Aragón).

TITULO IV CLASIFICACION DEL SUELO.

CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO; CLASIFICACION, CATEGORIAS Y ZONIFICACION.

IV.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo se define de acuerdo con lo establecido en el Título Primero del T.R. de la Ley Urbanística de Aragón y así se establece:

a) Clasificación y categorías del suelo.

b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

c) Calificación urbanística del suelo, incluyendo su división en zonas.

IV.2. CLASIFICACION Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

El territorio ordenado por el TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL se clasifica, a los efectos de régimen jurídico y de conformidad con su destino urbanístico básico, en "Suelo Urbano", con sus categorías de Consolidado y No Consolidado, "Suelo Urbanizable", Delimitado y "Suelo No Urbanizable", Genérico y Especial según se determina en los diferentes documentos y Planos del presente Texto Modificado.

IV.3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

A los efectos de la determinación y regulación de la Estructura General y Orgánica del Territorio el TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan deberán asignar suelo para los siguientes sistemas:

g

1. Sistema de Comunicaciones.
2. Sistema de Infraestructuras Básicas.
3. Sistema de Espacios Libres.
4. Sistema de Equipamientos Comunitarios.

IV.4. CALIFICACION DEL SUELO.

El TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL, a los efectos de establecer de acuerdo con la Ordenación Urbanística prevista por los diversos usos e intensidades, divide el territorio sujeto al proceso de urbanización en diversas zonas que quedan reflejadas en los Planos de Calificación del Suelo.

IV.5. SUELO URBANO: AMBITO TERRITORIAL Y REGIMEN DE APLICACIÓN.

1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos del art. 12 del T. R. de la Ley de Urbanismo de Aragón, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación proyectada, grafiada en los Planos correspondientes al TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado en el Municipio de Grañén los terrenos de suelo urbano que el TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL así establece y define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, conforme a lo establecido en el art. 118 del T. R. de la L. U. A.

Clasificación Suelo Urbano Consolidado.

El Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de Grañén, Callén, Curbe, Fraella y Montesusín, constitutivos del municipio de Grañén, se clasifica dentro de las siguientes Calificaciones o zonas establecidas del Suelo Urbano:

- (R1/1) Calificación Residencial Intensiva.
- (R2/1) Calificación Residencial Extensiva.
- (R2/2) Calificación Residencial Ensanche.
- (R4/1) Calificación Residencial Unifamiliar.
- (DE1) Calificación Equipamiento.
- (DE2) Calificación Zona Deportiva.
- (I1/1) Calificación Industrial.
- (I2/2) Calificación Industrial Agrícola.
- (DV1) Calificación Espacios Libres.

g

41

Todo el suelo urbano restante de los núcleos de Grañén, Callén, Curbe, Fraella y Montesusín, no incluido como Suelo Urbano Consolidado en alguna de estas categorías, tendrá la consideración de Suelo Urbano No Consolidado.

2. El Suelo Urbano Consolidado del Municipio de Grañén, está formado por:

a) Núcleo de Grañén. Clasificación Suelo Urbano Consolidado.

-(R1/1) Calificación Residencial Intensiva.
-(R2/1) Calificación Residencial Extensiva.
-(R2/2) Calificación Residencial Ensanche.
-(R4/1) Calificación Residencial Unifamiliar.
-(DE1) Calificación Equipamiento.
-(DE2) Calificación Zona Deportiva.
-(I1/1) Calificación Industrial.
-(DV1) Calificación Espacios Libres.

b) Núcleo de Callén. Clasificación Suelo Urbano Consolidado.

-(R1/1) Calificación Residencial Intensiva.
-(DE1) Calificación Calificación Equipamiento.
-(DE2) Calificación Zona Deportiva.
- (I1) Calificación industrial Agrícola.
- (DV1) Calificación Espacios Libres.

c) Núcleo de Curbe. Clasificación Suelo Urbano Consolidado.

-(R4/2) Calificación Residencial Unifamiliar. Poblado de Colonización.
-(DE1) Calificación Equipamiento.
-(DE2) Calificación Zona Deportiva.
- (I1) Calificación Industrial Agrícola.
- (DV1) Calificación Espacios Libres.

d) Núcleo de Fraella. Clasificación Suelo Urbano Consolidado.

-(R1) Calificación Residencial Intensiva.
-(DE1) Calificación Equipamiento.

g

-(DE2) Calificación Zona Deportiva.
- (I2/2) Calificación Industrial Agrícola.
- (DV1) Calificación Espacios Libres.

e) Núcleo de Montesusín. Clasificación Suelo Urbano Consolidado.

-(R4) Calificación Residencial Unifamiliar. Poblado de Colonización.
-(DE1) Calificación Equipamiento.
-(DE2) Calificación Zona Deportiva.
- (I2/2) Calificación Industrial Agrícola.
- (DV1) Calificación Espacios Libres.

3. El régimen de aplicación al Suelo Urbano será el especificado por las Ordenanzas para el Suelo Urbano en el Título V de este TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL.

IV.6. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: AMBITO TERRITORIAL Y REGIMEN DE APLICACION.

Constituyen esta clase de suelo los terrenos que este PGOU declara aptos para ser urbanizados, a la vista de la situación existente en el municipio, en orden a la necesidad de prever suelo para su futuro inmediato y desarrollo.

Su desarrollo de este tipo de suelos se efectuará, con independencia del suelo urbano, mediante Plan Parcial que incluirá la previsión de las reservas de suelo previstas en el T. R. de la Ley de Urbanismo de Aragón y demás Normativa de aplicación en la materia, para su ejecución anterior o simultáneamente a la edificación, mediante la prestación de las garantías legalmente exigibles.

IV.7. SUELO NO URBANIZABLE: AMBITO Y ZONAS.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que dentro del ámbito Municipal se encuentran fuera de las Delimitaciones de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable.

Dentro del Suelo No Urbanizable se ha establecido la categoría de **Suelo No urbanizable de Protección o Especia**l, comprende este tipo de suelo las bandas formadas por 25 metros a cada lado de las orillas de las carreteras, los círculos de 125 metros alrededor de los monumentos y

g

ermitas existentes en el término municipal, y 100 metros alrededor del suelo urbano.

IV.8. NUCLEO DE POBLACIÓN.

Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales

Se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

IV.9. SISTEMAS GENERALES: AMBITO TERRITORIAL.

Los Sistemas Generales, como elementos determinantes de la Estructura General y orgánica del Territorio, quedan integrados por los siguientes sistemas de equipamientos:

1. Sistema General de Comunicaciones y Telecomunicaciones, que comprende la infraestructura viaria y de comunicaciones.

2. Sistema General de espacios libres que comprende la infraestructura de zonas verdes, ajardinadas y libres.

3. Sistema General comunitario, que comprende las instalaciones de carácter asistencial, docente cultural y deportivo.

4. Sistema General de Infraestructuras básicas, que comprende todas las redes e instalaciones de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía y otros.

Los terrenos incluidos en la delimitación efectuada en el Plano correspondiente, constituyen el suelo necesario para la implantación de los Sistemas Generales que conforman la Estructura General y Orgánica del Territorio.

g

TITULO V REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

Capítulo 1º. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO URBANO.

V.1.1. Zonas. Definición.

Denominamos zona a la unidad territorial diferenciada en base a su destino en la Ordenación propuesta en el TEXTO MODIFICADO DE PLAN GENERAL, cuyos parámetros principales son: las condiciones de tipología y volumen de la edificación y los usos permitidos y prohibidos en la misma.

V.1.2. Zonas que comprende el Suelo Urbano.

Se establecen las siguientes zonas en el Suelo Urbano:

Dentro de la delimitación realizada para definir las partes del territorio que componen el Suelo Urbano Consolidado del término municipal de Grañén, podemos distinguir los siguientes tipos fundamentales de clasificación de suelo:

Zona Residencial Intensiva: Integrada por la parte de Suelo Urbano constituida por el conjunto de edificaciones que con una unidad de tipologías y tratamientos similares, configuran lo que es el núcleo central de Grañén, Fraella y . Esta zona, por su singular valor arquitectónico y ambiental viene regulada por las Ordenanzas de Protección que particularmente se han definido a tal efecto.

Zona Residencial Extensiva: Constituyen este tipo de Suelo Urbano el conjunto de terrenos que engloban en su interior edificios que aun teniendo características arquitectónicas similares a las del casco, se han desarrollado de forma exenta y discontinua. Este tipo de suelo pretende recoger las expectativas que se van produciendo de nuevas edificaciones en zonas perimetrales al centro urbano antiguo, regulando en ellos el nuevo uso residencial. Sus condicionamientos quedan definidos en la correspondiente Ordenanza.

Zona Residencial Ensanche: Constituyen este tipo de calificación de suelo aquellas áreas así delimitadas que constituyen nuevos espacios edificables sobre los que no existen edificaciones consolidadas que deban permanecer conviviendo con la nieva

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

45

ordenación. Constituyen áreas de Suelo Urbano Consolidado situadas exteriormente a la zona extensiva.
Zona Residencial Unifamiliar:

Zona Residencial Unifamiliar: Son las zonas de suelo urbano destinadas a vivienda unifamiliar aislada, adosada o en fila, tipo ciudad-jardín configurada con zonas verdes privadas.

Zona Residencial Poblado de Colonización: Constituyen este tipo de calificación de suelo los cascos de Montesusín y Curbe, con similares características y origen de construcción. Su ordenación viene regulada por las correspondientes ordenanzas desarrolladas en este texto.

Zona Equipamiento: Esta zonificación la integran todos los terrenos destinados a satisfacer las necesidades generales de equipamiento y servicios urbanos; comprende esta zonificación todos los terrenos destinados a usos escolares, de guardería, parroquiales, culturales, recreativos, religiosos administrativos, de aparcamiento y de servicios comunes.

Zona Deportiva: Constituye esta zona los terrenos a tal efecto calificados, y cuyo destino es el de albergar las previsibles dotaciones deportivas.

Zona Industrial: La integran los terrenos sobre los que se implantarán industrias. Si se trata de industrias calificadas de molestas, cabrá autorizarlas con la adopción de medidas correctoras suficientes, a juicio del Organo Ambiental competente. No se admiten las insalubres, nocivas o peligrosas. Se aceptarán usos vinculados al principal con limitaciones.

Zona Industrial Agrícola: Es la versión agropecuaria de la zona industrial. Se prevén usos primordialmente agrícolas e industriales compatibles con el agrícola.

Zona Espacios Libres: Espacios libres dentro del perímetro urbano destinados a ser plantados, ajardinados y utilizados como recreo público, paseos, alamedas, zonas de expansión, etc. Estas zonas cuando sean extensas pueden ser ajardinadas mediante repoblación forestal.

g

46

S**UELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL NUCLEO DE GRAÑÉN:**

Tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos de Suelo Urbano que soportan Actuaciones Urbanísticas Integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación conforme a lo establecido en el art.118 del T.R.L.U. de Aragón.

Las Actuaciones Integradas o de Transformación Urbanística se ejecutan para el desarrollo sistemático del planeamiento y su ámbito de ejecución requiere la delimitación de una Unidad de Ejecución que afecta a áreas de desarrollo de suelo clasificado como Urbano No Consolidado. Se realizarán por gestión directa o indirecta según establezca en cada caso el ayuntamiento, con los condicionantes establecidos en el T.R.L.U. de Aragón.

Corresponden a este tipo de suelo las áreas así delimitadas en los planos y para las que ya configuraban unos ámbitos de planeamiento, desarrollados en su día por Unidades de Ejecución, que han quedado sin posibilidad de desarrollo en la coyuntura actual. La falta de demanda y la imposibilidad económica de su gestión con un desarrollo urbano desorbitado y fuera de toda posibilidad y previsión, recomienda readaptar estas unidades para una más sencilla gestión y dejar a la espera su posible desarrollo.

Manteniendo su clasificación, estos ámbitos quedan a la expectativa de poder en su día, ante una demanda cierta, adquirir el desarrollo urbanístico preciso con la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios para su definición proyectual de acuerdo con lo establecido en el T.R. de la Ley Urbanística de Aragón.

Se mantiene para este tipo de suelo la ordenación establecida por el planeamiento como estructura general del ámbito así clasificado, debiendo establecerse a posteriori y en función de la demanda posible existente, los sectores para su desarrollo mediante planeamiento secundario que será el Plan Especial el instrumento utilizado, debiendo establecer con su delimitación los siguientes parámetros en función de la calificación del suelo definida:

1- Se establecerá la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales, incluso las obras de conexión con los sistemas generales.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

47

2- En su caso, se fijará la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con la legislación vigente.
3- Se determinará previamente las bases y sistema de ejecución con calidades, plazos y diseño urbano.
4- Se definirán si así lo entiende la administración municipal, los elementos o espacios que requieran especial definición o protección en función de sus valores intrínsecos de diferente carácter.
5- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado serán los que establece el art. 54 del TRLU de Aragón para los Planes Parciales.

De acuerdo con lo establecido en el art. 100 y siguientes del TRLU de Aragón, el ayuntamiento podrá establecer Convenios Urbanísticos para el desarrollo de este tipo de suelos no consolidados, con las limitaciones que establece el propio texto de la Ley.

La gestión urbanística de las Actuaciones Integradas para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III, sección 1ª, artículos 134 y siguientes del TRLU de Aragón.

Capítulo 2º. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

V.2.1. RESIDENCIAL INTENSIVA.

a) Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza es de aplicación a las zonas de Suelo Urbano intensivo calificadas como tales en los Núcleos Urbanos de Grañén, Callén y Fraella.

b) Tipo de Ordenación.

Por alineación a vial. No podrán modificarse las alineaciones fijadas en las presentes normas para esta zona.

c) Condiciones de Uso.

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano son los siguientes:

g

48

Uso residencial: Permitida la vivienda unifamiliar y los edificios de vivienda plurifamiliar.
Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja
Uso hotelero: Sin limitaciones
Oficinas: Sin limitaciones
Espectáculos: Sólo en planta baja
Religioso: Sin limitaciones
Cultural: Sin limitaciones.
Deportivo: Sin limitaciones
Representativo: Sin ilimitaciones
Sanitario: Sin limitaciones
Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo de 45 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habituales de la vivienda más afectada o más próxima.

d) Condiciones de Volumen.

1.- Altura máxima edificable:

Para establecer la altura máxima edificable se realizará por tramos de manzana consolidada según lo dispuesto en el capítulo II.2.9.2. de estas Ordenanzas.

La altura máxima edificable será de 10 m. (Tres plantas) medidos en cada punto de la rasante del terreno. En edificios existentes que superen esta altura máxima, se permitirá en caso de su rehabilitación, el mantenimiento de su tipología y volumen exterior, aunque ello suponga un mayor número de plantas.

2.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiéndose destinar el espacio construible bajo cubierta para usos no principales de vivienda, como son depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros o desvanes, con posibilidad de vincularse a las viviendas de plantas inferiores.

g

3.- Superficie máxima edificable en planta.

En plantas bajas se autoriza el 100% de ocupación de la parcela. En plantas alzadas en altura, se autoriza una ocupación del 75% de la parcela, dejando la superficie libre resultante en el límite del fondo del solar como patio de luces. Estos porcentajes se computarán sobre la superficie delimitada por las alineaciones oficiales exteriores.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo aquellas parcelas que tengan menos de 120 m2 de superficie, en las que se actuará con los criterios de las normas higiénicas de habitabilidad.

4.- Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los 3,5 m. medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta en cada fachada. El vuelo abierto máximo permitido será:

1/10 del ancho de la calle, con dimensión máxima de 1,25 m.

La separación del vuelo a las medianerías seria como mínimo una distancia igual al vuelo.

Los vuelos abiertos permitidos deberán tener un carácter modular unitario con repetición reiterativa en cada nivel de planta de acuerdo con lo existente en las tipologías dominantes.

5.- Edificabilidad máxima.

En esta zonificación se establece como edificabilidad neta máxima 2,75 m2/m2. Esta limitación no se aplicará a solares de superficie menor de 120 m2.

V.2.2.- RESIDENCIAL EXTENSIVA:

Condiciones de Uso, Volumen, Higiénico-Sanitarias y Estéticas en Suelo Urbano, Zona Residencial Extensiva.

a) Condiciones de uso.

Uso residencial: Permitida la vivienda unifamiliar y los edificios de vivienda plurifamiliar.

g

50

Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja
Uso hotelero: Sin limitaciones
Oficinas: Sin limitaciones
Espectáculos: Sólo en planta baja
Religioso: Sin limitaciones
Cultural: Sin limitaciones.
Deportivo: Sin limitaciones
Representativo: Sin ilimitaciones
Sanitario: Sin limitaciones
Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo de 45 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habituales de la vivienda más afectada o más próxima.

b) Condiciones de volumen.

1.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable, como norma general será de 10 metros (3 plantas), medidos en cada punto de la rasante del terreno. En edificios existentes que superen esta altura máxima, se permitirá el mantenimiento del volumen exterior en caso de su rehabilitación, aunque ello suponga un mayor número de plantas.

2.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiéndose destinar el espacio construible bajo cubierta para usos no principales de vivienda, como son depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros o desvanes, con posibilidad de vincularse a las viviendas de plantas inferiores.

3.- Superficie máxima edificable en planta.

En planta baja el 100% de la parcela. En altura el 75% de la parcela acumulando la superficie libre en el testero de fondo de la misma. Estos porcentajes se computarán sobre la superficie delimitada por las alineaciones oficiales. Se exceptúan del cumplimiento de estos porcentajes las parcelas de menos de 150 m2.

g

51

4.- Vuelos sobre espacios públicos.

Se permitirán vuelos cerrados. Los vuelos deberán estar a una altura superior a 3,50 m. medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta en cada fachada. El vuelo máximo permitido será:

En calles de menos de 6 metros de anchura 0,50m.

En calles de 6 m. o más de anchura 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1,25 m.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo. Exceptuada esta separación, el vuelo podrá ocupar la totalidad de la fachada.

5.- Edificabilidad máxima.

En esta zonificación se establece como edificabilidad neta máxima 3 m2/m2.

Esta prescripción no será de aplicación en parcelas de menos de 150 m2.

6.- Parcelario.

Se establece como parcela mínima edificable la de 150m2 de superficie y 7m de fachada. Se prohíbe cualquier segregación de terrenos en esta zona que obtenga parcelas de características inferiores a las citadas como mínimas.

c) Condiciones Higiénico-Sanitarias.

Todas las viviendas cumplirán lo establecido en la legislación vigente en lo relativo a condiciones higiénicas mínimas.

1.- En viviendas.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, de acuerdo con la definición de carácter urbanístico de aplicación.

g

52

2.- Programa mínimo.

Toda vivienda contará como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha.

3.- Dimensiones mínimas.

	Superficie (m2)
Dormitorio de 2 camas.	10
Dormitorio de 1 cama.	6
Sala de Estar.	14
Cocina.	6
Aseo.	3
Sala de Estar y cocina.	18

4.- Patios interiores.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del parámetro más alto que lo encuadre, con un mínimo de 3 m. de diámetro.

d) Condiciones estéticas.

En esta zonificación existe libertad de composición en cuanto a volúmenes y materiales, si bien se tendrán en cuenta la ubicación del edificio, el entorno y a modo de recomendación los criterios contenidos en los epígrafes anteriores.

V.2.3.- RESIDENCIAL ENSANCHE:

Condiciones de Uso, Volumen, Higiénico-Sanitarias y Estéticas en Suelo Urbano, Zona Residencial Ensanche.

a) Condiciones de Uso:

Uso residencial: Permitida la vivienda unifamiliar y los edificios de vivienda plurifamiliar.
Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja
Uso hotelero: Sin limitaciones
Oficinas: Sin limitaciones
Espectáculos: Sólo en planta baja

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

53

Religioso: Sin limitaciones
Cultural: Sin limitaciones.
Deportivo: Sin limitaciones
Representativo: Sin ilimitaciones
Sanitario: Sin limitaciones
Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo de 45 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habituales de la vivienda más afectada o más próxima.

b) Condiciones de Volumen.

1.- Altura máxima edificable.

La altura máxima queda limitada a la de 2 + BC (baja + 1+ BC) y 7 metros de altura. La altura en metros se medirá en ambos casos desde la rasante del terreno hasta la línea ficticia de cornisa, tal como queda definida en estas Ordenanzas.

2.- Superficie máxima edificable en planta.

Se permitirá ocupar en todas las plantas el 100% de los espacios limitados por las alineaciones que figuran en la documentación gráfica del Plan General o que se establezca mediante el desarrollo de planeamiento específico redactado al efecto para su desarrollo urbanístico.

3.- Vuelos sobre espacios públicos.

Se permitirán vuelos cerrados. Los vuelos deberán estar a una altura superior a 3,50 m. medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta en cada fachada. El vuelo máximo permitido será:

En calles de menos de 6 metros de anchura 0,50m.

En calles de 6 m. o más de anchura 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1,25 m.

g

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo. Exceptuada esta separación, el vuelo podrá ocupar la totalidad de la fachada.

4.- Edificabilidad neta máxima:

En esta zonificación se establece como edificabilidad neta máxima 2,00 m2/m2.

5.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la de 100 m^2. de superficie y 5m. de fachada. Se prohíbe cualquier segregación de terrenos en esta zona que obtenga parcelas de características inferiores a las citadas.

V.2.4.- SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL POBLADO DE COLONIZACIÓN.

a) Condiciones de uso.

Será el uso residencial, el uso principal dominante en esta categoría de suelo. Vivienda unifamiliar, con la fachada de acceso alineada a vial.

Se permitirán todos los usos habituales compatibles con el uso residencial, de acuerdo con la legislación en vigor.

Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja
Uso hotelero: Sin limitaciones
Oficinas: Sin limitaciones
Espectáculos: Sólo en planta baja
Religioso: Sin limitaciones
Cultural: Sin limitaciones.
Deportivo: Sin limitaciones
Representativo: Sin ilimitaciones
Sanitario: Sin limitaciones
Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo de 45 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habituales de la vivienda más afectada o más próxima.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

55

b) Condiciones de volumen.

La altura máxima edificable para los edificios de nueva planta será de 7,00 m. (2 plantas) medidas en cada punto del terreno.

Para actuaciones sobre edificios o parcelas existentes, que se integren en el conjunto urbano edificado deberá mantenerse la tipología de la edificación existente y no se permitirá que varíe la altura ni la estética de la construcción con que fue concebida la edificación originaria. En los interiores de las parcelas, y siempre que la actuación no se perciba desde el espacio público, sí se permitirá, respetando el límite de las dos alturas, el que la edificación tenga una altura diferente.

Por encima de la altura máxima permitida en cada caso solamente se autorizarán la construcción de cubiertas, con las mismas pendientes con que se concibió el poblado originariamente y chimeneas, pudiendo localizar bajo la cubierta depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros, desvanes o solanas.

c) Situación de la edificación y superficie máxima edificable.

A los paramentos que limiten con linderos de otras propiedades colindantes, se les dará tratamiento de fachada.

No se permiten retranqueos sobre la alineación oficial en las manzanas del poblado original, en el caso de sustitución de la edificación, sin perjuicio de lo dispuesto a continuación para ampliaciones de la edificación original. Sí se permitirán en las zonas libres de parcelas consolidadas, la construcción de nuevas superficies de ampliación, siendo necesario que todos los paramentos de la nueva edificación tengan tratamiento de fachada y materiales acorde con los edificios existentes en la parcela. El retranqueo no será motivo de mayor volumen de edificación y los espacios resultantes se destinarán a espacios libres privados. La alineación oficial deberá quedar delimitada mediante la construcción de un cierre de parcela, de carácter ligero y calado visualmente con una altura no superior a 1,50 metros. En el caso de las manzanas existentes, estos vallados serán iguales a los originales de cerramiento de parcela, en cuanto a materiales y alturas.

En ambas plantas se permite ocupar el 60 % de la parcela, si bien en las manzanas originales no se permitirá que las ampliaciones se manifiesten en la fachada a la vía pública, debiendo mantenerse el ritmo de edificación y vacíos originales. En estos casos, se tendrá especial

g

cuidado en el tratamiento de medianeras vistas, a cargo del propietario que edifica. Los porcentajes de ocupación se computarán sobre la superficie delimitada por las alineaciones oficiales. En todo caso se respetarán las disposiciones vigentes sobre ventilación e iluminación.

d) Vuelos sobre espacios públicos.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas en estas ordenanzas.

En las manzanas del poblado original no se permitirán cuerpos volados sobre la vía pública.

e) Parcelación.

No se permitirá la segregación de las parcelas originales del poblado. La unión de las mismas se permitirá siempre condicionada a mantener la disposición de la edificación original, y a las normas precisadas para las ampliaciones. Las nuevas parcelas tendrán una superficie mínima de 300 m2, con un frente de fachada mínimo de 10 m. Sobre cada parcela, original o nueva, sólo podrá emplazarse una sola vivienda.

f) Edificabilidad máxima.

En esta zonificación se establece como edificabilidad neta máxima 2,00 m2/m2.

g) Condiciones estéticas.

En las manzanas originales del poblado, se exigirá la reposición y/o uso de los materiales y colores con los que se construyó originalmente el poblado. Se podrá realizar la sustitución de las carpinterías exteriores de las edificaciones, utilizando materiales habituales en la actualidad y acabados cromáticos de los tradicionales, todas del mismo tipo para cada edificio y fachada. Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva con acabado y cromatismo tradicionales. En las manzanas originales del poblado de Curbe, para todos aquellos paramentos de fachada visibles desde la vía pública, será obligatorio el uso de piedra a cara vista con el mismo carácter expresivo que el de las fachadas existentes en este material. En las zonas dispuestas para la nueva edificación, se podrá exigir la redacción de un plan especial en el que se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de manera que exista unidad de conjunto y

g

57

equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno próximo del núcleo de población.

h) Espacios libres.

El sistema de Espacios Libres de estos núcleos deberá mantener su carácter forestal original, realizando cuantas acciones y proyectos de intervención sean precisos para su conservación y protección.

Queda terminantemente prohibida la tala del arbolado existente en los bosquetes que circundan los núcleos, salvo las operaciones de conservación forestal que deban practicarse.

V.2.5.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

Condiciones de Uso, Volumen, Higiénico-Sanitarias y Estéticas en Suelo Urbano Zona Residencial Unifamiliar.

a) Condiciones de Uso.

El uso dominante en el suelo urbano residencial unifamiliar es el de Vivienda Unifamiliar en sus diversas tipologías, admitiéndose el resto de usos compatibles permitidos por la legislación en vigor.

Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja
Uso hotelero: Sin limitaciones
Oficinas: Sin limitaciones
Espectáculos: Sólo en planta baja
Religioso: Sin limitaciones
Cultural: Sin limitaciones.
Deportivo: Sin limitaciones
Representativo: Sin ilimitaciones
Sanitario: Sin limitaciones
Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo de 45 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habituales de la vivienda más afectada o más próxima.

g

58

b) Condiciones de Volumen.

1.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 7,00 m. (2 plantas) (PB +1 + BC) medidas en cada punto del terreno.

En las manzanas señaladas en los planos, situadas entre las calles de Juan XXIII, calle de San Pedro, calle San León y calle San Andrés, no se permite más altura que la existente (una planta). Se mantendrá así su equilibrio arquitectónico y configuración original, al tratarse de promociones de viviendas sociales realizadas de manera unitaria. Para modificarse las condiciones volumétricas de las edificaciones existentes, será necesario actuar en su conjunto, mediante los instrumentos urbanísticos que dispone la legislación en vigor.

2.- Situación de la edificación y superficie máxima edificable.

La edificación deberá situarse con retranqueo respecto de la alineación oficial. La superficie máxima edificable será del 80% en planta baja y alzadas, con excepción de las manzanas mencionadas en las que se permite el 100% de ocupación en la parcela señalada por las alineaciones oficiales. Los retranqueos serán como mínimo de 3 m. A los paramentos correspondientes a linderos con otras propiedades, se produzca o no retranqueo, se les dará tratamiento de fachada.

3.- Edificabilidad máxima.

En esta zonificación se establece como edificabilidad neta máxima 2,00 m2/m2 en las parcelas en que se permiten dos plantas y de 1 m2/m2 en aquellas en que sólo se permite una planta, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa higiénico - sanitaria, de patios y/o sobre retranqueos vigente.

4.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la de 300 m2 y 10 m. de fachada Sin embargo, las parcelaciones ya existentes se respetarán con las dimensiones establecidas.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

5.- Condiciones Estéticas.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que los circunde. A tal efecto se tendrán en cuenta lo dispuesto con carácter general en estas ordenanzas.

V.2.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO:

Condiciones de Uso, Volumen, Higiénico-Sanitarias y Estéticas en Suelo Urbano, Zona de Equipamiento.

a) Condiciones de uso.

Se incluyen en esta zonificación los usos escolares, religiosos, culturales, administrativos, recreativos de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos. En esencia se pretenden ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y de servicios comunes sin explicitar en ninguno de ellos un uso principal concreto, a fin de que se pudiera desarrollar cualquiera de ellos.

b) Condiciones de volumen.

Habida cuenta de que esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en la zona Residencial Intensiva, en cuanto a condiciones de volumen, altura, etc. serán de aplicación las generales según zonas, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios como la Iglesia y el Ayuntamiento, que podría demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos. Para las parcelas destinadas a equipamiento que se obtengan de cesión en el desarrollo de las unidades de ejecución que las contemplen, sus condiciones de volumen serán las de la calificación del suelo dominante en la unidad de ejecución correspondiente.

c) Edificabilidad máxima.

Se establece como edificabilidad neta máxima 3 m2/m2.

g

60

V.2.7.- ZONA DEPORTIVA:

Condiciones de Uso, Volumen, Higiénico-Sanitarias y Estéticas en Suelo Urbano, Zona Deportiva.

a) Condiciones de uso.

Los usos se corresponderán a instalaciones de carácter deportivo y usos públicos complementarios.

b) Altura máxima edificable.
La altura máxima edificable será de 4 m. (una planta), como norma general, salvo que la naturaleza de la instalación exija una altura superior. De ser así, este extremo deberá justificarse para cada actuación particular.

c) Ocupación.

Se autorizará a efectos de edificación una ocupación máxima en planta del 20% de la superficie de la zona deportiva.

d) Edificabilidad máxima.

Se permitirá en esta zonificación una edificabilidad neta máxima de 0,20 m2/m2.

V.2.8.- ZONA INDUSTRIAL:

Condiciones de Uso, Volumen, Higiénico-Sanitarias y Estéticas en Suelo Urbano, Zona Industrial.

a) Condiciones de uso.

Los usos admitidos en el Suelo Urbano zona industrial son los siguientes:
Uso residencial: Prohibido a excepción de una vivienda unifamiliar para personal vinculado a la industria de que se trata.
Uso industrial: Industria de todo tipo, excepto la peligrosa y la nociva.
Almacenamiento: Permitido sin limitaciones en cuanto carga y prohibidos los calificados como insalubres, nocivos o peligrosos.
Oficinas: Permitidas las correspondientes a las industrias de las que se trate.
Deportivo: Sin limitaciones.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

61

Beneficio-sanitario: Clínicas de urgencia o botiquines en el centro de la zona industrial.

b) Condiciones de volumen.

La altura máxima será de 10 metros metidos en cada punto del terreno. En casos excepcionales en que la instalación se pretende realizar requiere una altura mayor (por ejemplo un silo) deberá tramitarse ante el Ayuntamiento una excepción en la aplicación de esta Norma. La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas, sin bien se podrán realizar retranqueos de las líneas de fachada. Se establece una edificabilidad neta máxima de 1,5 m2/m2.

V.2.9.- ZONA INDUSTRIAL AGRICOLA:

Condiciones de Uso, Volumen, Higiénico-Sanitarias y Estéticas en Suelo Urbano Zona Industrial Agrícola.

a) Condiciones de uso.

Uso residencial: Prohibido a excepción de una vivienda unifamiliar para personal vinculado a instalación agropecuaria o industrial.
Agrícola: Sin limitaciones.
Almacenamiento: Permitido sin limitaciones en cuanto carga y prohibidos los calificados como insalubres, nocivos o peligrosos.
Industrial: Se permite la industria compatible con uso agropecuario de almacenamiento. Limitaciones 60 dB, 45 H.P. y 1.000 m^2.

b) Condiciones de volumen.

La altura máxima será de 10 metros medidos en cada punto del terreno. En casos excepcionales en que la instalación que se pretende realizar requiriese una altura mayor (por ejemplo un silo) deberá tramitarse la excepcionalidad en la aplicación de esta norma.

Se fija en esta zona una edificabilidad neta máxima de 1,5 m2/m2.

V.2.10.- ZONA ESPACIOS LIBRES.

a) Condiciones de uso.

g

62

El uso normalizado para esta zonificación es el de plantaciones y ajardinamiento, si bien se permitirán las instalaciones al servicio de la propia zona verde y aquellas que demanda el uso público de la misma en su doble vertiente de espacio verde y de recreo.

En la edificación especial permitida se autoriza una altura máxima de 4 m. (una planta).

Se autoriza, para edificación especial una ocupación máxima del 2% de la superficie de la zona verde. Y una edificabilidad neta máxima de 0,02 m2/m2.

Los edificios responderán a su función en estos espacios y su incorporación a los mismos se producirá como elemento complementario al uso principal, debiendo realizarse especialmente su composición e integración en el paisaje proyectado para estos espacios.

g

63

CUADRO ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

ZONIFICACION	ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.	EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA.	PARCELA MÍNIMA.
RESIDENCIAL INTENSIVA	10 m. 3 Plantas.	Planta Baja: 100% Alzadas en altura: 75%	Altura: 3,50 m. 1/10 Ancho de calle. Máximo: 1,25 m.	2,75 m^2/m^2	-
RESIDENCIAL EXTENSIVA	10 m. 3 Plantas.	Planta Baja: 100% Alzadas en altura: 75%	Altura: 3,50 m. Calles < 6 m: 0,50 m. Calles > 6 m: 1/10 ancho de calle. Máximo: 1,25 m.	3 m^2/m^2	150 m^2 7 m de fachada.
RESIDENCIAL ENSANCHE	10m. 2 Plantas + BC	100%	Altura; 3,50 m. Calles < 6 m: 0,50 m. Calles > 6 m: 1/10 ancho de calle. Máximo: 1,25 m.	2 m^2/m^2	100 m^2 5 m de fachada.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN	7m. 2 Plantas.	60%	No se permiten.	2 m^2/m^2	300 m^2 10 m de fachada.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7m. 2 Plantas + BC.	80%	-	2 m^2/m^2	300 m^2 10m de fachada.
EQUIPAMIENTO	Condiciones generales, según zonas.	Condiciones generales, según zonas.	Condiciones generales, según zonas.	3m^2/m^2	300 m^2 10m de fachada.
ZONA DEPORTIVA	4m. 1 Planta.	20%	-	0,20 m^2/m^2	**-**
ZONA INDUSTRIAL	10m.	-	-	1,50m^2/m^2	**-**
ZONA INDUSTRIAL AGRÍCOLA	10m.	-	-	1,50 m^2/m^2	**-**
ZONA ESPACIOS LIBRES	4m. 1 Planta.	2%	-	0,02m^2/m^2	**-**

SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL MUNICIPIO DE GRAÑÉN.
TOTAL SUELO URBANO TERMINO MUNICIPAL DE GRAÑEN = 1.203.847 M2

g

64

GRAÑÉN. PARAMETROS URBANISTICOS DEFINITORIOS. (658.867m2).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD NETA m^2/m^2 S/SUELO	SUPERFICIE BRUTA m^2	OCUPACIÓN MÁXIMA %	ALTURA MAX. Nº PLANTAS S/RASANTE	USOS PERMITIDOS
RESIDENCIAL INTENSIVA.	2,75m^2/m^2	53.583 m^2	100%	10 m. 3 Plantas.	Residencial y compatibles.
RESIDENCIAL EXTENSIVA.	3 m^2/m^2	43.526 m^2	Planta Baja: 100% Alzadas en altura: 75%	10 m. 3 Plantas.	Residencial y compatibles.
RESIDENCIAL ENSANCHE.	2 m^2/m^2	32.802 m^2	Planta Baja: 100% Alzadas en altura: 75%	10 m. 3 Plantas.	Residencial y compatibles.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	2 m^2/m^2	106.765m^2	80%	7m. 2 Plantas + BC.	Residencial y compatibles.
INDUSTRIAL.	1,5m^2/m^2	158.143m^2	-	10m.	Industrial y compatibles
EQUIPAMIENTO	3m^2/m^2	24.881m^2	Condiciones generales según zonas.	Condiciones generales, según zonas.	Culturales y religiosos.
ESPACIOS LIBRES.	0,02m^2/m^2	40.228m^2	2%	4m. 1 Planta.	Según la ordenanza particular.
ZONA DEPORTIVA.	0.20 m^2/m^2	21.734m^2	20%	4m. 1 Planta.	Deportivo.

CALLEN. PARAMETROS URBANISTICOS DEFINITORIOS. (87.219m2).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD NETA m2/m2 S/	SUPERFICIE BRUTA m2	OCUPACIÓN MÁXIMA %	ALTURA MAX. Nº PLANTAS S/RASANTE	USOS PERMITIDOS
RESIDENCIAL INTENSIVA.	2,75m^2/m^2	21.869 m^2	100%	10 m 3 Plantas	Residencial y compatibles.
INDUSTRIAL AGRICOLA	1,5m^2/m^2	36.458 m^2		10 m	Industrial agrícola y compatible.
EQUIPAMIENTO	3m^2/m^2	1.007m^2	Condiciones generales según zonas.		Culturales y religiosos.
ESPACIOS LIBRES	0.02m^2/m^2	4.795m^2	2%	4 m 1 Planta	Según la ordenanza particular.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

65

CURBE. PARAMETROS URBANISTICOS DEFINITORIOS. (205.438m2).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD NETAm2/m2 S/SUELO	SUPERFICIE BRUTA m2	OCUPACIÓN MÁXIMA %	ALTURA MAX. Nº PLANTAS S/RASANTE	USOS PERMITIDOS
RESIDENCIAL UNIFAM. POBLADO COLONIZACIÓN	2,00 m^2/m^2	75.621 m^2	100%	7 m 2 Plantas	Residencial y compatibles.
INDUSTRIAL AGRICOLA	1,5m^2/m^2	9.362 m^2		10 m	Industrial agrícola y compatibles.
EQUIPAMIENTO	3m^2/m^2	4.095m^2	Condiciones generales según zonas.		Culturales y religiosos.
ZONA DEPORTIVA	0,20m^2/m^2	26.995m^2	20%	4m 1 Planta	Deportivo.
ESPACIOS LIBRES	0.02m^2/m^2	63.814m^2	2%	4 m 1 Planta	Según la ordenanza particular.

FRAELLA. PARAMETROS URBANISTICOS DEFINITORIOS. (61.857m2).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD NETA m2/m2 S/SUELO	SUPERFICIE BRUTA m2	OCUPACIÓN MÁXIMA %	ALTURA MAX. Nº PLANTAS S/RASANTE	USOS PERMITIDOS
RESIDENCIAL INTENSIVA.	2,75m^2/m^2	29.391 m^2	100%	10 m 3 Plantas	Residencial y compatibles.
INDUSTRIAL AGRICOLA	1,5m^2/m^2	11.627 m^2		10 m	Industrial agrícola y compatibles.
EQUIPAMIENTO	3m^2/m^2	2.296m^2	Condiciones generales según zonas.		Culturales y religiosos.
ESPACIOS LIBRES	0.02m^2/m^2	2.620m^2	2%	4 m 1 Planta	Según la ordenanza particular.

MONTESUSIN. PARAMETROS URBANISTICOS DEFINITORIOS. (190.466m2).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD NETA m2/m2 S/SUELO	SUPERFICIE BRUTA m2	OCUPACIÓN MÁXIMA %	ALTURA MAX. Nº PLANTAS S/RASANTE	USOS PERMITIDOS
RESIDENCIAL UNIFAM. POBLADO COLONIZACIÓN.	2m^2/m^2	58.134 m^2	100%	10 m 3 Plantas	Residencial y compatibles.
INDUSTRIAL AGRICOLA	1,5m^2/m^2	16.209 m^2		10 m	Almacén y compatibles.
EQUIPAMIENTO	3m^2/m^2	2.855m^2	Condiciones generales según zonas.		Culturales y religiosos.
ZONA DEPORTIVA	0,20m^2/m^2	13.608m^2	20%	4m 1 Planta	
ESPACIOS LIBRES	0.02m^2/m^2	51.809m^2	2%	4 m 1 Planta	Según la ordenanza particular.

g

66

TITULO VI. REGIMEN URBANISTICO SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1º.- Suelo No Urbanizable Genérico.

VI.1.1.- Condiciones de Uso.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los departamentos competentes de Agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en la legislación, edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

VI.1.2.- Núcleo de población.

A los efectos de la aplicación del artículo anterior sobre el concepto de núcleo de población, se entenderá como "Núcleo de Población" la agrupación de edificaciones de carácter residencial, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

VI.1.3.- Edificaciones agrícolas destinadas a usos ganaderos.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de carácter productivo o industrial al suelo urbano o urbanizable del núcleo de Grañen serán las siguientes:

Para uso porcino se establece una zona de exclusión ganadera según los criterios subsidiarios del artículo 21.1. del Decreto 94/2009 del G.A. por el que se aprueban las Directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. Se delimita esta zona de modo gráfico, estando esto reflejado en el plano del PGOU vigente:
-Líneas paralelas a la dirección SE-NO (sensiblemente paralela a la dirección del viento dominante) a 1.000 m. de cualquier punto del suelo urbano de Grañen.
-Líneas perpendiculares a las anteriores en tanto se encuentren dentro del término municipal a 2.500 m. de cualquier punto del suelo urbano de Grañen.

g

Para el resto de usos cumplirán todas las determinaciones que establece el Decreto 94/2009 de 26 de mayo del Gobierno de Aragón sobre "Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas". Así mismo, le corresponderá el cumplimiento de cuanto sea de aplicación de la Ley 11/2014 de Protección Ambiental de Aragón y del Real Decreto 479/2004 de 26 de marzo del Ministerio de Agricultura y Pesca.

Las instalaciones ganaderas de carácter productivo o industrial al suelo urbano o urbanizable del resto de núcleos cumplirán todas las determinaciones que establece el Decreto 94/2009 de 26 de mayo del Gobierno de Aragón sobre "Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas". Así mismo, le corresponderá el cumplimiento de cuanto sea de aplicación de la Ley 11/2014 de Protección Ambiental de Aragón y del Real Decreto 479/2004 de 26 de marzo del Ministerio de Agricultura y Pesca.

VI.1.4.- Condiciones de Volumen.

1.- Edificabilidad.

Habida cuenta de las rigurosas condiciones de uso, que la ley establece en esta clase de suelo y que ya se han recogido en capítulos anteriores, no se considera necesario establecer limitaciones en cuanto a edificabilidad en los usos agropecuarios, salvo la prescripción de no ocupar más del 20 % de la parcela. Los retranqueos mínimos a eje de caminos serán de 10 m, y 5 m. a linderos. La altura máxima visible a cumbrera, de los edificios, será de 10 m., salvo que sea necesaria mayor altura por ser imprescindible para la consecución de los requisitos funcionales de la edificación, lo cual deberá solicitarse expresamente, y requerirá un pronunciamiento expreso.

En el caso de viviendas unifamiliares, que se solicitasen en el suelo no urbanizable se determinan las siguientes condiciones:

- Edificabilidad neta máxima 0,05 m2/m2.

- Ocupación máxima 5 %.

- Altura máxima 7 metros (dos plantas).

- Parcela mínima, que se adscribirá registralmente a la edificación, de 10.000 m2.

g

-Superficie construida máxima 300 m2.

2.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones en terrenos no urbanizables (rústicos), no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

VI.1.5.- Condiciones estéticas.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Se procurará su integración volumétrica y formal al paisaje donde se ubique.

Capítulo 2º.- Suelo No Urbanizable Especial.

VI.2.1.- Condiciones de Uso.

En el suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier tipo de construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza protegidos por los instrumentos de planeamiento y ordenación territorial o la legislación sectorial que le afecte.

Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan realizarse en el Suelo No Urbanizable Especial sin lesionar los valores que se quieran proteger. Para autorizar estos usos se aplicarán en su caso el procedimiento previsto en los art.34-36 del TRLU de Aragón.

VI.2.2.- Usos permitidos.

Están permitidos los usos rústicos y agropecuarios caza y pesca, repoblación forestal, los usos recreativos y las excavaciones arqueológicas, siempre que no generen ningún tipo de construcción; salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

VI.2.3.- Protección a la flora.

Está prohibido talar árboles de especies autóctonas y se establece en estas zonas especial protección a la flora y fauna propias del territorio.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

VI.2.4.- Condiciones de Volumen.

1.- Edificaciones existentes.

La prohibición de edificar no genera en absoluto la clasificación como fuera de ordenación de las edificaciones antiguas existentes; por ello, las edificaciones existentes con más de 30 años de existencia, a partir de la fecha de la redacción original de las Normas Subsidiarias (1983), ahora adaptadas a Plan General, se podrán conservar restaurar, consolidar y reparar sin que se pueda alterar su estado primitivo.

No se establecen condiciones de volumen expresas, habida cuenta de la prohibición inicial de construir que existe en esta zona y la especial tramitación por la que deben atravesar los intentos de construcción.

TÍTULO VII NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, DEL SUELO Y DEL PAISAJE.

Capítulo 1.- CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

VII.1.1.- La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo, en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

VII.1.2.- CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS.

Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales deberán ajustarse a lo prescrito en la normativa vigente, así como por lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, o por la normativa de la Diputación General de Aragón.

VII.1.3.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

1.-Industrias peligrosas, insalubres, o nocivas. Las industrias que puedan ser calificadas como tales según el "Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas" (Decreto 30-XI-1961) sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 m., a contar del núcleo más próximo de población agrupada como regla general,

g

salvo que el estudio y adopción de medidas correctoras las pueda hacer tolerables.

2.-En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

Capítulo 2.- PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS, LA AMBIENTACIÓN NATURAL Y EL PAISAJE.

VII.2.1.- DISPOSICIÓN GENERAL.

No se concederá licencia, a todo plan, proyecto o acto, que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación, dentro de la naturaleza. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, habrá de presentar un estudio de las consecuencias ante el Consejo Provincial de Urbanismo (ESTUDIO DE IMPACTO). Las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Huesca especifican en que ocasiones y cómo deben tramitarse estos expedientes.

VII.2.2.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Queda prohibida la utilización, de modo indiscriminado, de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 2.000 metros del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos. Se recomienda la instalación y uso de incineradores al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

VII.2.3.- CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO.

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación se compararán los beneficios económicos y sociales de las

g

instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.

Se prohíbe sacar piedras y rocas fuera de los cauces de los ríos, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogenética del medio.

Al cesar en sus explotaciones se verán obligadas a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

VII.2.4.- ARBOLADO.

No se podrá proceder a la corta de arbolado sin su estudio previo, sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas, con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación se realizará siempre con especies propias de la zona.

VII.2.5.- LOS MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública estará siempre sujeto a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

No se autorizarán nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren su aspecto natural ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La protección mínima aplicable a estos montes será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal que impida o limite la principal misión de estos montes, en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

g

VII.2.6.- TENDIDOS ELÉCTRICOS, TELEFÓNICOS O TELEGRÁFICOS.

Se realizarán estudios de su ubicación, con el fin de no alterar el paisaje.

VII.2.7.- SILOS DE CEREALES Y DEPÓSITOS DE AGUA.

No se autorizará su construcción si sus dimensiones no están proporcionadas con la escala del núcleo urbano donde se asienten. Se estudiará detenidamente su adecuación al entorno y al paisaje.

Capítulo 3.- PROTECCIONES DIVERSAS.

VII.3.1.- RED DE TRANSPORTE.

Las construcciones en las proximidades de las carreteras y vías férreas se adecuarán a las disposiciones señaladas por la legislación sobre la materia vigente.

VII.3.2.- LÍNEAS DE ENERGÍA.

En el ámbito del Suelo Urbano las líneas de alta tensión se regirán por lo dispuesto en las Normas de Urbanización. En el resto del territorio, la servidumbre de paso de energía eléctrica habrá de ser respetada con las distancias mínimas a las líneas, que permita la legislación vigente sobre la materia.

VII.3.3.- CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS.

Se prohíbe la construcción a distancia inferior a menos de 10 m. del eje de cualquier camino. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo se separarán un mínimo de 5 m. de eje del camino y 3 m. del borde exterior de la plataforma. En cabañeras, no se permitirá edificar a menos de 8 m. del borde exterior de las mismas.

VII.3.4.- CAUCES PÚBLICOS.

La zona de policía es de 100 m; debiendo ajustarse a la legislación vigente cualquier construcción o movimiento de tierras en las zonas de policía del Flumen y de los canales que atraviesan el término municipal.

CSV7A13ZXS2SVERANBOP

g

73

TÍTULO VIII CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS.

VIII.1.- PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO.

Respecto a los yacimientos arqueológicos conocidos y grafiados en el plano correspondiente y de aquellos otros que puedan aparecer, se les entiende como bienes de interés cultural. Cualquier actuación en un radio de 200 m., requerirá informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio. A continuación se adjunta un listado de los citados yacimientos, no cerrado, en atención a posibles hallazgos futuros.

1.-LOS PUNTALES.	Hierro I	Callén.
2.-TOZAL DE LAS TRANCAS.	Protohistoria.	Callén.
3.-CURBE.	Ibérico.	Curbe.
	Alto Imperio / Siglo III.	
	Protohistoria.	
4.-CURBE.	Ibérico.	
	Alto Imperio / Siglo III.	
	Protohistoria.	
5.-LOMA DE SABAYÉS.	Bronce Antiguo.	Curbe.
6.-PEÑA DEL AGUA (LA).	Bronce Antiguo.	Grañén.
	Alto Imperio /Siglo III.	
	Eneolítico / Calcolítico.	
	Alto Imperio / Siglo III.	
	Protohistoria.	
7.-CERRO ANTÓN.	Edad Media.	Fraella.
8.-CERRO SARRATO.	Protohistoria.	Fraella.
9.-LA RAMBLA.	Musteriense	Grañén.
10.-IGLESIA DE SANTIAGO.	Alta Edad Media.	Grañén.
	Baja Edad Media.	
11.-CERRADO DE GABARRE.	Protohistoria.	Montesusín.
12.-CUEVA DEL COJO.	Protohistoria.	Montesusín.
13.-LOTE DE PEIRÓ.	Protohistoria.	Montesusín.
14.-REBALSAN	Protohistoria	Montesusín.

VIII.2.- EDIFICIOS del CATÁLOGO MUNICIPAL.

Se consideran los siguientes edificios, emplazados en el término municipal y en los distintos núcleos habitados:

-Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol de Grañén.

granen2

- Ermita de San Juan, en Grañén.
-Iglesia de Fraella.
-Iglesia de Curbe.
-Iglesia de Montesusín.
-Restos de puente sobre el río en las cercanías de Grañén.
-Tejería de Alvisa en Grañén.
-Harinera de la Avenida del Flumen de Grañén.
-Nave auxiliar de la harinera de la Avenida del Flumen Grañén.
-Nave adyacente a la harinera de la Avenida del Flumen de Grañén.
-Depósito de agua en la zona ferroviaria de Grañén.

Para cualquier actuación en estos edificios del catálogo municipal, así como en los entornos de los espacios arqueológicos enumerados, les serán de aplicación los criterios y normativa vigente en la Ley 3/1999 de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés.