



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL NÚCLEO DE FRAGEN,

TERMINO MUNICIPAL DE TORLA (HUESCA)

Ref. interna: nº P107

ARQUITECTOS: MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS
CLARA IBOR LABAZUY

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TORLA

DOCUMENTOS PLAN ESPECIAL

MEMORIA.

NORMATIVA URBANÍSTICA.

CATÁLOGO.

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO.

ANEJO I: FICHAS DE DATOS NOTEPA.

PLANOS

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN, T.M. TORLA (HUESCA)

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TORLA.

ARQUITECTOS: MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS
CLARA IBOR LABAZUY

ÍNDICE

TÍTULO I.	ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL URBANÍSTICO	3
CAPÍTULO 1.	ANTECEDENTES DEL PLAN ESPECIAL	3
CAPÍTULO 2.	PROMOTORES Y REDACTORES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	3
CAPÍTULO 3.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	3
CAPÍTULO 4.	OBJETO DEL PLAN ESPECIAL	4
TÍTULO II.	INFORMACIÓN Y ESTADO ACTUAL	5
CAPÍTULO 1.	SITUACIÓN Y BREVE RESEÑA HISTÓRICA	5
CAPÍTULO 2.	CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN	6
CAPÍTULO 3.	ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS	7
CAPÍTULO 4.	TOPOGRAFÍA Y ENTORNO NATURAL	8
TÍTULO III.	JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN	9
CAPÍTULO 1.	OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL	9
CAPÍTULO 2.	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	9
CAPÍTULO 3.	DETERMINACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	10
CAPÍTULO 4.	USOS	10
CAPÍTULO 5.	MORFOLOGÍA URBANA Y TIPOLOGÍA	11
CAPÍTULO 6.	EDIFICACIÓN; VOLUMETRÍA Y MATERIALES.....	17
CAPÍTULO 7.	ZONIFICACIÓN; ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA EDIFICACIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	21
CAPÍTULO 8.	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE VIALES.....	23
CAPÍTULO 9.	PREVISIÓN DE ACCESOS, APARCAMIENTO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	24
CAPÍTULO 10.	PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	25
CAPÍTULO 11.	NORMATIVA URBANÍSTICA	26
CAPÍTULO 12.	CATÁLOGO.....	26
CAPÍTULO 13.	CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	27

TÍTULO I. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES DEL PLAN ESPECIAL

Con fecha 25 de octubre de 1999 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, acordó aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Torla, con una serie de prescripciones y términos de suspensión en diferentes aspectos y ámbitos del municipio.

En el año 2007 se presentó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Torla, como resultado de la adaptación de las Normas Subsidiarias existentes con anterioridad.

En el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, celebrada el 20 de diciembre de 2007 dice expresamente: *“En el núcleo de Fragen, incluida la zona de las Bordas, deberá redactarse un planeamiento específico para la protección tipológica de la edificación y una más adecuada catalogación de los bienes inmuebles”*.

Como consecuencia de la exposición pública durante las fases de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torla, se presentaron por parte de los vecinos y del propio Ayuntamiento, varias sugerencias y alternativas del Documento. Estas sugerencias fueron estudiadas y discutidas por los redactores del P.G.O.U y con la Corporación Municipal se confirmaron aspectos del Planeamiento, y también se rectificaron y modificaron otros aspectos propuestos en el P.G.O.U.

En el año 2009 se presentó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torla, con las modificaciones producidas tras la exposición pública.

Conjuntamente con este Plan Especial se ha presentado una Modificación Aislada del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torla, que afecta únicamente al núcleo de Fragen, en la que se modifica el contorno del Suelo Urbano No Consolidado. Esta modificación propone ampliar la zona del núcleo urbano hacia el este, llevar el límite el suelo urbano hasta las edificaciones existentes en la zona noroeste, crear un espacio libre público en el lado norte de la Iglesia, quitar la Zona de los “Prados bajo bordas” (Z-II) existente en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana y modificar el contorno de la zona de bordas. Todos estos cambios se recogen en la Documentación Gráfica de la Modificación Aislada del Plan, que acompaña a este Plan, y que sienta las bases jurídicas para el desarrollo de este documento.

En la actualidad el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Torla delimita en el núcleo de Fragen el desarrollo urbano mediante el Instrumento del Plan Especial. Por lo tanto se hace necesaria y urgente la redacción del presente Plan Especial.

El ayuntamiento de Torla manifiesta la necesidad de desarrollar el Plan Especial de Reforma Interior, a fin de establecer las bases para el desarrollo y potenciación del núcleo de Fragen y de la zona de bordas.

CAPÍTULO 2. PROMOTORES Y REDACTORES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

La redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo de Fragen es promovida por el Ayuntamiento de Torla, con domicilio en la Plaza de la Constitución, s/n, 22376 Torla y provista con el CIF P2232100D.

El presente Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo de Fragen se encarga a los arquitectos Miguel Ángel Campo Vallés, con número de colegiación 2859 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (COAA) y a Clara Ibor Labazuy, con número de colegiación 3778 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (COAA).

CAPÍTULO 3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La ordenación urbanística propuesta para el T.M. de Torla se fundamenta en el texto y disposiciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

La figura de planeamiento considerada para la ordenación urbana del Municipio de Torla, es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (TR PGOU Torla). También se han tenido en cuenta las Normas Subsidiarias de ámbito Provincial de Huesca a las que el Plan General se remite con frecuencia.

Este documento de Plan General no tiene carácter de revisión de la normativa vigente, sino que se plantea como un nuevo texto que supone un instrumento de ordenación integral que clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana es el planeamiento general vigente de referencia para la elaboración del presente Plan Especial de Reforma Interior.

CAPÍTULO 4. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Se hace necesaria la redacción de un instrumento de planeamiento específico para el municipio de Fragen ya que en la actualidad no existe ningún documento que regule la ordenación y el desarrollo urbanístico de dicho Núcleo. En estos momentos se encuentra vigente como único medio de planeamiento, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Torla, el cual remite a Fragen a un Plan Especial.

El objeto del Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo de Fragen, consiste fundamentalmente en la protección tipológica de la edificación del núcleo y en preservar las características intrínsecas de las bordas en esta zona del pirineo. Este conjunto de Bordas, situadas en el extremo oeste del núcleo están dispuestas en unos terrenos escalonados entre sí, a lo largo de la ladera. Los terrenos donde se disponen las diferentes bordas se denominan eras, y son prados sin vegetación arbustiva ni arbolado, a modo de prado. Las eras están rodeadas por muros de piedra para salvar los diferentes desniveles entre los terrenos y el camino.

Las bordas son unas edificaciones de planta baja típicas del Pirineo Aragonés. Éstas son volúmenes sencillos, muros de piedra de la zona, y cubierta a dos aguas en dirección a las fachadas laterales. En cada fachada de la borda hay como máximo un hueco y el acceso a la borda se realiza mediante un gran portón de madera.

El Plan Especial también dispone la protección del entorno de las bordas: eras, muros que delimitan los lindes, etc. El conjunto de Bordas, forma parte significativa de la imagen del núcleo urbano de Fragen, y al situarse en la parte posterior y en un terreno algo más elevado respecto al núcleo, conforma un fondo de escena de especial encanto y singularidad.

Hay un total de once bordas. De éstas, en estos momentos existen ocho bordas sin ninguna intervención constructiva que haya desvirtuado el estilo propio de la borda. Sin embargo, en el inicio del vial que va hacia las bordas se encuentran tres bordas ya rehabilitadas que han perdido el estilo constructivo de las mismas. Es intención de este Plan Especial crear un marco de protección y unas guías para que esto no ocurra nuevamente.

El contenido del Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo de Fragen tendrá, además de la información gráfica recogida, las determinaciones que permitan llevar a cabo el objetivo general de rehabilitación, nueva construcción del conjunto de bordas y las infraestructuras necesarias, etc., y delimitará un ámbito en el que se llevará a cabo las actuaciones necesarias para la rehabilitación del conjunto de las bordas y del núcleo de Fragen.

Tiene por objeto la recuperación y desarrollo de los espacios existentes o nuevos, buscando la composición del "Conjunto Urbano" primordialmente, como parte integral y sometido a las tipologías clásicas de mayor significado en el Valle del río Ara, producidas por la obligada adaptación de los recursos y materiales del país: la simplicidad geométrica en bien de obtener espacios habitables a bajo costo, la conveniente proximidad de los establos, gallineros y pajares en previsión de las dificultades climáticas, así como algunos elementos empleados en la sujeción de praderas y huertos, como tapias, pantallas de piedra, etc.

A través del Plan Especial se busca igualmente la protección del conjunto, mediante la prohibición expresamente en la ejecución de edificaciones que, por su contraste con las preexistentes tiendan a significarse, para evitar la confusión en la lectura y uso del espacio urbano y para que su jerarquización se produzca en beneficio del colectivo municipal

El Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo de Fragen en suelo urbano sólo podrá formularse en desarrollo de los ámbitos u otras previsiones contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Torla, y de acuerdo a las siguientes reglas vigentes en la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón (anteriormente 5/1999 Urbanística de Aragón), expresadas en los Artículos 61 y 65, además de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento vigente.

TÍTULO II. INFORMACIÓN Y ESTADO ACTUAL

CAPÍTULO 1. SITUACIÓN Y BREVE RESEÑA HISTÓRICA

Fragen es un municipio del Término Municipal de Torla (Huesca) situado en la comarca del Sobrarbe. Este municipio está ubicado al norte de la provincia y al noroeste de su comarca. El resto de municipios que integran dicho Término Municipal son Linás de Broto, Viú de Linás y Torla. Se encuentran ubicados respecto a Fragen de la siguiente forma: Linás de Broto y Viú de Linás al noroeste y Torla al noreste.

El Municipio de Fragen se encuentra a 90,40 km de la ciudad de Huesca.

Tiene una superficie de 22,14 km². Actualmente tiene una población de 37 habitantes según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en la ficha municipal de Torla del año 2011 correspondiente al censo realizado en el año 2009.

Las coordenadas geográficas son 0° 08' 40,28" oeste y 42° 36' 50,89" norte, y la altitud del núcleo es de 1.113 m, con considerables variaciones dentro del municipio.



Localización de Torla en la Comarca del Sobrarbe.



Localización de Fragen en el Término Municipal de Torla.

El topónimo viene de antiguo, pues en 1295 el lugar se denominaba *Fraxeno*. Con el paso del tiempo perdió su última vocal y cambió la x por la j (Frajén), como fue norma en tantos otros vocablos. Hoy en día el nombre ha evolucionado hasta pasar a denominarse Fragen.

Perteneció a la “comarca” de Aínsa y estaba gobernada por el “Corregidor” de Jaca. Consiguió su independencia municipal en 1934, y a los 10 años de tener su propio ayuntamiento decidió unirse a Torla.

Fue lugar de realengo en 1295, el 13 de Mayo de 1418 el Rey Alfonso V de Aragón dio privilegio de no enajenar de la Corona los lugares de Broto, entre los que se encontraba Fragen.

En lo que se refiere a la configuración del casco, los edificios de Fragen se acomodan siguiendo la lógica del territorio en un casco urbano irregular. El núcleo de Fragen queda dividido por la calle Única (empedrada), quedando a cada lado las edificaciones destinadas a vivienda con una cierta antigüedad. El casco urbano se ha desarrollado en dirección norte-sur. El núcleo es bastante homogéneo en cuanto a tipología edificatoria, definida por alineación a vial, muy clara, y traseras irregulares. Al final de la calle está la gran plaza rectangular (empedrada), de allí parte una estrecha calle que descende a la iglesia y a las fuentes de ricas aguas.

La iglesia parroquial, que perteneció al arcedianato de los Valles, fue originalmente románica y aún conserva algunos testimonios de su primitiva construcción, pese a la profunda remodelación sufrida en el siglo XVIII y a los posteriores revoques con cemento y yeso. Su única nave se cubre con bóveda de lunetos y tiene un ábside semicircular y cuatro capillas laterales que se comunican entre sí. La puerta se abre al sur, precedida del porche, y al nordeste se alza la torre de dos cuerpos.

Hay también una ermita románica dedicada a Sta. María, que perdió su ábside y el edificio fue rehabilitado y acondicionado para escuela, cuando Fragen contaba con el número de niños suficiente para ello.

Desde la plaza donde están las fuentes parte un vial ascendente hacia el oeste que nos lleva a un conjunto de bordas situadas en la ladera de la montaña (en pequeñas fajas escalonadas e individuales) desde las cuales se puede ver todo el núcleo urbano de Fragen. Las Bordas están limitadas hacia el suroeste por el camino de Broto y al noroeste por prados existentes entre ellas y el núcleo de Fragen.

Las bordas son unas edificaciones de planta baja típicas del Pirineo Aragonés. Antiguamente servían para albergar a los pastores y su ganado. Actualmente se quieren rehabilitar para uso residencial.

Las bordas están dispuestas en unos terrenos escalonados entre sí, a lo largo de la ladera en dirección oeste. A los terrenos donde se disponen las diferentes bordas se les llaman Eras, son terrenos limpios y firmes. Las eras están rodeadas por muros de piedra para salvar los diferentes desniveles entre los terrenos y el camino contiguo a los mismos.

El camino también tiene un interés específico, dado que bordea las eras y permite ir descubriendo el paisaje.

CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

NÚCLEO

El conjunto edificado existente en el casco de Fragen presenta un criterio constructivo homogéneo, creando un todo uniforme debido a la compacidad y a la ordenación en torno a la plaza. Algunas viviendas resisten el paso de los años y conservan su orden constructivo original, aunque en su mayoría han sufrido recientes reformas con desigual fortuna. Sin embargo, las edificaciones reformadas no han perdido las características más identificativas del núcleo, en lo que se refiere a tipología de huecos, aleros, elementos constructivos, colores, y sobre todo a su rotundidad volumétrica.

Las edificaciones existentes en el núcleo siguen un criterio de formas y dimensiones determinadas por su sistema constructivo. La unión de estos volúmenes configura manzanas cerradas con vacíos que forman los típicos patios y cuya envolvente determina el espacio libre consolidado. El sistema de espacios libres de ámbito público y privado, y la relación entre los mismos, otorga gran parte de la personalidad que hace al núcleo de Fragen tan claramente identificable.

Los espacios y la morfología de las edificaciones del núcleo, y la volumetría considerada en global, que como se ha indicado hace que Fragen mantenga una unidad e identidad constructiva, son los rasgos que se tratan de proteger y potenciar con este Plan Especial.

BORDAS

El conjunto de bordas existentes presenta criterios constructivos y estéticos homogéneos, salvo tras la intervención que se llevó a cabo en las primeras bordas. Se da la circunstancia de que alguna de ellas se encuentra totalmente desvirtuada, sin que se puedan apreciar en la actualidad los rasgos tipológicos que les son comunes al resto. Por este motivo se quiere establecer un Plan Especial en la zona de bordas para la protección de las mismas.

Las bordas son un conjunto de edificaciones propias de Pirineo Aragonés, volúmenes sencillos y con una claridad constructiva de gran belleza. Sus rasgos comunes, claramente identificables: muros de piedra de la zona, desnudos de toda identificación, imposta, o cualquier elemento superfluo; únicamente la presencia de un cargadero, y de piedras talladas con más cuidado en jambas, dinteles o esquinas de fachadas destacan en la fachada; cubierta a dos aguas en dirección a las fachadas laterales; acceso mediante un gran portón de madera siempre situado en la fachada de longitud mayor; y escasos huecos en las fachadas, generalmente uno.

Hay ocho bordas, dos de ellas tienen dos plantas sobre rasante y el resto de las bordas son únicamente de planta baja.

CAPÍTULO 3. ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS

Se accede al municipio de Fragen por la carretera nacional N-260, que arranca de Biescas y asciende por Gavín, Yesero y Linás, atravesando el puerto de Coteablo (1.423 m); al poco de rebasar Linás y una vez cruzado el barranco de Sorrosal, que es a su vez río ya que lleva agua la mayor parte del año, se encuentran Viú a la izquierda (lado norte de la carretera), próxima a la carretera, y Fragen a la derecha (lado sur de la carretera).

De la carretera nacional N-260 se desvía una pista asfaltada de 3,85 km aproximadamente, que conduce a Fragen a, que nos introduce a través de la calle Única. Ésta se ensancha para convertirse en una larga plaza rectangular, de la que parte una calle descendente que conduce a la iglesia y a la fuente, donde Fragen se desdibuja.

El acceso a la zona sur de Fragen, que corresponde con el entorno de la Iglesia, presenta dificultades ya que la calle descendente que parte de la plaza tiene tramos muy estrechos. Este inconveniente complica los enlaces hacia esta zona.

Al oeste del núcleo se sitúa, con características diferenciadas respecto a éste, el conjunto de bordas. Se accede al inicio del camino que conecta las bordas desde la plaza de la iglesia, ascendiendo por un vial hormigonado de aproximadamente 200 m. en el que a duras penas pasa un vehículo. Desde este punto continúa el camino ya sin pavimentar, para ir accediendo al resto de bordas.

El camino natural que nos lleva hasta el final del terreno donde se ubican las bordas está delimitado de dos formas completamente distintas. En el lado este existen unos muros de piedra de contención correspondientes a las diferentes fajas donde se encuentran las bordas, mientras que el lado oeste queda limitado por desniveles y taludes de diferente altitud.

Debido al éxito de las viviendas de turismo rural la población se incrementa en verano. Para resolver el problema del aparcamiento, puesto que la plaza no tiene capacidad para absorber a los visitantes, se alquila a un propietario una campa a la entrada del núcleo, con acceso directo desde la carretera. De esta manera se soluciona el problema del aparcamiento en esta época. El resto del año no hay problemas excesivos.

La configuración morfológica del núcleo hace inviable prever una dotación de aparcamiento integrada en el mismo sin afectar a las construcciones existentes. Por tanto se observa que la solución, aunque no definitiva, solventa la necesidad puntal del estío sin agravar afecciones. Su posición, a la entrada del núcleo no tiene impacto sobre el paisaje, su accesibilidad es estupenda, y permite mantener el paisaje agrícola y el vacío que define morfológicamente el núcleo. Proponer o delimitar un sistema general de aparcamientos es inviable desde el punto de vista económico. Ni hay recursos para acometerlo desde la expropiación, ni tampoco podrían obtenerse suelo mediante una actuación integrada, dado que se pretende consolidar el núcleo existente. Construir una "urbanización" anexa al núcleo, para obtener esta dotación, implicaría destruir uno de los pocos conjuntos tradicionales que quedan en esta zona del Pirineo. Además sabemos las consecuencias sociales, económicas y ambientales que tienen este tipo de operaciones; la primera década del siglo ya nos ha dado ejemplos para aprender de los errores.

De hecho es significativo que el municipio de Torla no haya entrado en estas dinámicas. Por ello podemos seguir hablando de proteger un conjunto como el de Fragen que de otra manera estaría ya distorsionado por este tipo de actuaciones de agregación de morfologías urbanas propias de otros entornos. Por tanto consideramos la dotación de aparcamiento del núcleo resuelta mediante la actual solución, que, aún no siendo definitiva, viene del común acuerdo fruto de una necesidad, resuelta de modo sencillo, sin grandes obras ni costes ambientales. Aún así, la política municipal no renuncia a poder establecer un sistema más estable en un futuro, si es que la demanda desborda las actuales condiciones. En ese momento, y, mediante los mecanismos legales oportunos, y con un programa económico racional y adecuado, se abordará la cuestión de modo definitivo, pero siempre teniendo en cuenta lo dicho en los párrafos anteriores.

La zona de las bordas se pretende regenerar permitiendo su rehabilitación o nueva construcción como viviendas. Además se pretende que la tipología de borda y su volumetría mantengan su idiosincrasia, así como del espacio libre asociado a las mismas. Todo ello hace incompatible la existencia de aparcamientos integrados en la borda o bien en la era. Por ello se ha previsto dotación de aparcamientos en la zona, haciendo además que su integración no provoque impacto en el conjunto. De este modo queda resuelta la dotación.

En cuanto a los **servicios urbanos**, y tal como se demuestra en la modificación aislada que acompaña a este Plan, no se incrementa el número de viviendas ya previsto por el Plan, que se mantiene o disminuye levemente, por tanto no cabe desde este Plan incrementar o prever nuevos servicios que los ya establecidos en el PGOU.

El municipio de Fragen, tiene una autonomía de suministro de agua y servicio de energía eléctrica por encima de la demanda que llegue a producir el asentamiento poblacional previsto en el PGOU de Torla;

El abastecimiento de energía se realiza por la línea de alta tensión proveniente de Jaca, de 380 kW.

La captación de agua para el consumo del municipio, renovada no hace mucho tiempo, se realiza de los manantiales provenientes de las cercanas montañas de los Pirineos, se acumula y se trata en depósito existente a tal fin.

El núcleo o casco de Fragen cuenta con las siguientes infraestructuras urbanas: alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua, baja tensión en distribución aérea por fachadas desde un transformador eléctrico, y telefonía. Sin embargo, en la zona de bordas actualmente no se cuenta con las infraestructuras adecuadas, algunas de ellas incompletas (alumbrado público), otras realizadas al albur de cada propietario para el caso de las bordas que ya han sufrido intervenciones (abastecimiento de agua y saneamiento, con conexión directa al núcleo atravesando prados), y en su mayoría inexistentes.

La zona de las bordas posee conexión con los actuales servicios urbanos, de hecho las bordas situadas más al sur poseen estas conexiones, además de acceso rodado y alumbrado en la primera parte del camino que conduce a las mismas.

En la zona este, donde la modificación amplió el suelo (zona antiguos huertos), incorporando el actual vial, tampoco hay problemas de dotación de servicios, ya que por este vial discurre la red de alcantarillado.

CAPÍTULO 4. TOPOGRAFÍA Y ENTORNO NATURAL

El río Sorrosal configura su propio valle, estrecho y accidentado, hasta que se despeña en una espectacular cascada, ya en Broto, fundiendo sus aguas con el río Ara. Fragen queda en lo alto, sobre el margen izquierdo del río Sorrosal, dominando un paisaje excepcional. Fragen se encuentra en el valle de Ordesa y por lo tanto muy próximo al Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido, así como al Valle de Broto.

Se encuentra en el valle glaciar del río Ara, después de la confluencia de los valles de Bujaruelo (donde nace el río Ara) y el Ordesa (río Azaras), suponiéndose que la lengua glaciar llegaba hasta Asín de Broto, con más de 30 km en total. El Ara pasa por ser el único río de cierta importancia de España que no está represado por la mano humana en todo el curso de 70 km hasta su confluencia con el río Cinca en Aínsa.

Fragen está en un estrecho y accidentado valle de dirección este-oeste, drenado por el río Sorrosal que desagua en el Ara a la altura de Broto. Se disfrutan de preciosas vistas panorámicas de la rivera del Ara y de la tranquilidad propia de un núcleo de alta montaña.

En Fragen nos encontramos con grandes diferencias de altitud entre el núcleo y la zona alta de las bordas. En el área suroeste del municipio se encuentran las mayores altitudes, situándose alrededor de 1.162 metros que es donde está edificada la última borda existente (Borda nº1). La parte más baja de la zona de bordas está a una altitud de 1.125,60 metros, y el casco urbano se encuentra a 1.128 metros, siendo el vial este del núcleo la cota más baja del conjunto analizado, a 1.120 metros.

Esta diferencia de cota se ha resuelto de modo tradicional, que permanece de manera notable en Fragen, mediante el aterrazamiento del terreno. En la zona donde existe una mayor uniformidad se dispone el núcleo, con su plaza-calle formando una plataforma casi horizontal que define el corazón del núcleo. Allí encontramos la edificación principal dispuesta en alineación a vial con sus volúmenes dispuestos en crujías paralelas al mismo. Hacia el este, donde la pendiente se incrementa, aparecen volúmenes en dirección perpendicular.

Cabe destacar que las diferencias topográficas han sido utilizadas para disponer las edificaciones agrícolas semienterradas. De esta forma se cargaba la paja por un lado, evitando tener que elevarla. Es una tipología que se repite en diversas circunstancias en el núcleo y las bordas.

En los montes cercanos a Fragen predominan las superficies cubiertas de pastizal en el medio alpino. En el medio subalpino y montano predominan las formaciones arbóreas de bosques de coníferas de alta y media montaña. En este medio montano encontramos también importantes superficies cubiertas de formaciones de frondosas como hayedos, robledales y formaciones mixtas de frondosas. También hay importantes superficies cubiertas de pastizal y matorral, extendido de forma artificial por la acción histórica del ganado.

En el término de Fragen encontramos importantes superficies ocupadas por arbustos. Los arbustos están presentes en el sotobosque de las formaciones arbóreas o cubriendo superficies desarboladas. Su máxima representación la encontramos en torno a las zonas de canchales o rocosas, antiguas zonas de pastizales en proceso de abandono y zonas incendiadas. La especie arbustiva más presente en estos montes es el boj.

Los prados naturales corresponden a formaciones derivadas de la intervención humana mantenidos por los trabajos de siega, abonado, pastoreo e incluso riego. Se establecen en el valle en terrenos con suelos relativamente profundos y de moderada pendiente. Sus formaciones están integradas principalmente por gramíneas y leguminosas. Presentan una extraordinaria riqueza florística cuando se mantiene el aprovechamiento ganadero.

Extensas zonas del dominio subalpino y alpino del término de Fragen aparecen cubiertas de pastizales. Se trata de distintas comunidades de herbáceas que se mantienen en un equilibrio dinámico con el medio y la presión ganadera. Las formaciones más tupidas y tapizantes las encontramos en las pequeñas depresiones, en las superficies más innivadas, en los suelos más profundos y en las laderas de menor pendiente. Muchas de las superficies de pastizal se desarrollan sobre laderas inestables o sujetas a intensos fenómenos periglaciares relacionados con la acción de hielo y deshielo. En estas superficies los pastizales presentan formaciones más abiertas y discontinuas. Hay que destacar en estos medios, a este respecto, el fenómeno de los pastos en graderío.

TÍTULO III. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El objetivo general es la protección morfológica y tipológica de la edificación del núcleo de Fragen y del conjunto de las Bordas, así como crear una adecuada catalogación de los bienes inmuebles.

Para la redacción del Plan Especial de Fragen se definen las siguientes determinaciones:

- Delimitar el suelo urbano consolidado y definir las condiciones para las actuaciones integradas previstas por el PGOU.
- Determinar la Zonificación que servirá para establecer la normativa urbanística diferenciada en cada parcela o solar.

Para el núcleo Urbano:

- Definir los criterios y la correspondiente normativa urbanística para la rehabilitación y/o nueva construcción de las edificaciones en el Casco de Fragen, estableciendo usos, intensidades, etc.
- Establecer la ubicación y posición de las nuevas volumetrías, en coherencia con la volumetría existente y teniendo en cuenta las alineaciones y rasantes propuestas por el PGOU.
- Establecer unas mínimas condiciones estéticas homogéneas que permitan mantener una lectura del conjunto uniforme, prohibiendo las singularidades que, al significarse de modo negativo, desvirtúan la actual idiosincrasia de Fragen.
- Definir las condiciones particulares para la unidad de ejecución Casa Cazcarro; edificación, urbanización, etc.
- Realizar un Catálogo con los elementos a proteger/mantener, así como las condiciones para la actuación sobre las mismas

Para la zona de las bordas

- Definir los criterios y la correspondiente normativa urbanística para la rehabilitación de las bordas existentes y la construcción de nuevas bordas.
- Establecer los criterios para el mantenimiento de la actual topografía que forman las eras.
- Establecer las condiciones que tendrá que respetar el proyecto de urbanización que desarrollará la Unidad de Ejecución.

La ordenación propuesta en el presente Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo nace de dar una respuesta compatible con los objetivos que se indican en el Vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Torla para el desarrollo urbanístico del núcleo de Fragen. Además viene enriquecida por la participación vecinal, expresada en varias asambleas realizadas en la localidad, las reuniones con la corporación municipal y que será finalmente refrendada en la tramitación legal del documento.

CAPÍTULO 2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito de actuación del presente Plan Especial es el fijado por el Plan General de Torla, definido en la documentación gráfica. Corresponde con el núcleo Tradicional de Fragen y el conjunto de Bordas al suroeste del mismo.

El ámbito presenta una superficie de **22.952,20 m²**. Dentro de este ámbito el Plan define dos actuaciones integradas:

Unidad de Ejecución UE-F1, Zona de las Bordas.....	10.021,73 m ²
Unidad de Ejecución UE-F2, Casa Cazcarro.....	521,23 m ²

CAPÍTULO 3. DETERMINACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Analizado el núcleo, la malla urbana existente, los servicios urbanos con los que cuenta, el estado de edificación consolidada y, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 13 de la vigente ley del suelo, se establece que, salvo las actuaciones integradas definidas como Unidades de Ejecución UE-F1 y UE-F2, el suelo urbano de Fragen pertenece a la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

De hecho, y tal como se explica en la modificación aislada del PGOU de Torla que acompaña a este Plan Especial, tienen la condición de suelo urbano no consolidado;

- Los terrenos de la UE-F1, Zona de las Bordas, para corregir la urbanización y el nivel de dotaciones públicas de los mismos, ya que carecen de servicios urbanos básicos, se atribuye además un aprovechamiento objetivo superior al existente y se establecen dotaciones de cesión gratuita.
- Los terrenos de la UE-F2, dado que además de atribuir a estos suelos un aprovechamiento superior al existente, se establecen dotaciones de cesión obligatoria y gratuita como son los terrenos destinados a mirador junto a la iglesia.
- Las condiciones generales para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, aprovechamiento medio, sistema de gestión, etc. vienen definidas en la modificación aislada del PGOU que acompaña este Plan.

El PGOU de Torla establece distintas ordenanzas para el suelo urbano consolidado y para el suelo urbano no consolidado, remitiendo en todo caso en el núcleo de Fragen a la redacción del presente documento.

Por tanto estableceremos en la normativa urbanística condiciones diferenciadas para cada categoría. Las condiciones del PGOU quedarán de manera subsidiaria y complementaria para los aspectos que no sean aquí definidos. Dentro de la Categoría de Suelo Urbano no Consolidado se diferencian las condiciones para cada unidad de ejecución, dadas sus peculiares características.

CAPÍTULO 4. USOS

Como criterio general se mantiene el espíritu del PGOU de Torla; Uso predominante Residencial y Compatibilidad de Usos hasta donde permite la normativa sectorial de rango superior en cuestión de actividades.

Como el resto de los núcleos del municipio de Torla, las edificaciones de Fragen tradicionalmente se han destinado a uso residencial y uso agrícola-ganadero. Las disposiciones en materia de sanidad, unidas al hecho del auge del turismo como actividad económica de subsistencia han devenido en una incompatibilidad en la convivencia de las explotaciones ganaderas con la residencia. Aunque se mantiene el uso de almacenaje de hierba para el ganado en los grandes contenedores, unidos en ocasiones a la vivienda, la guarda y cría de animales se ha separado físicamente del núcleo. Aunque la actividad ganadera ha decaído por motivos de subsistencia en los últimos años, una parte importante de la población de Fragen subsiste mediante esta actividad, aunque cada vez es más complementada con la actividad turística. De hecho las casas de turismo rural han tenido éxito en Fragen, y así lo demuestra la rehabilitación de muchas viviendas para adecuarlas a este uso. A diferencia de Torla o Broto, donde la actividad turística está desarrollándose a una escala mayor, el atractivo de Fragen, según nos cuentan, sigue siendo el acudir a un pequeño núcleo donde se conservan los medios tradicionales de vida y, aún sin poseer los servicios que pueden tener núcleos de mayor relevancia, se compensa por la tranquilidad y la economía en la oferta de alojamiento. Por ello es imprescindible mantener en lo posible la compatibilidad de los usos tradicionales con la nueva economía turística.

En el caso de las bordas se plantea la necesidad de plantear una cierta restricción, que viene determinada por las posibilidades edificatorias en la zona. De este modo no resulta coherente con un sistema de pequeñas construcciones, aisladas y unidas a una pequeña era el uso Residencial Plurifamiliar, o bien otros usos como talleres o industrias de cierta entidad. Ni la volumetría ni las condiciones de acceso lo permiten, y una permisividad podría llevar a contradicciones futuras que es mejor aclarar en este momento. En este caso por tanto los usos se definen en función de que sean actividades complementarias con la morfología urbana y con la accesibilidad, que si bien está garantizada, tiene los límites de capacidad comentados. A petición vecinal, coherente con el espíritu del Plan, se permite que se sigan usando las bordas con el uso tradicional de almacenaje agrícola.

Por tanto para el **suelo urbano consolidado** y para el ámbito de la Unidad de Ejecución **UE-F2** se establecen los siguientes usos:

- El uso característico será el Residencial unifamiliar y plurifamiliar. Tendrán carácter de compatibles y tolerados los usos hotelero, comercial, oficinas, almacenaje, artesanal, talleres de reparación, industrial, agrícola y ganadero de uso doméstico con la definición que se recoge en el Título VI, Sección 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca.

Para el ámbito de la Unidad de Ejecución **UE-F1, Zona de las Bordas** se establecen los siguientes usos:

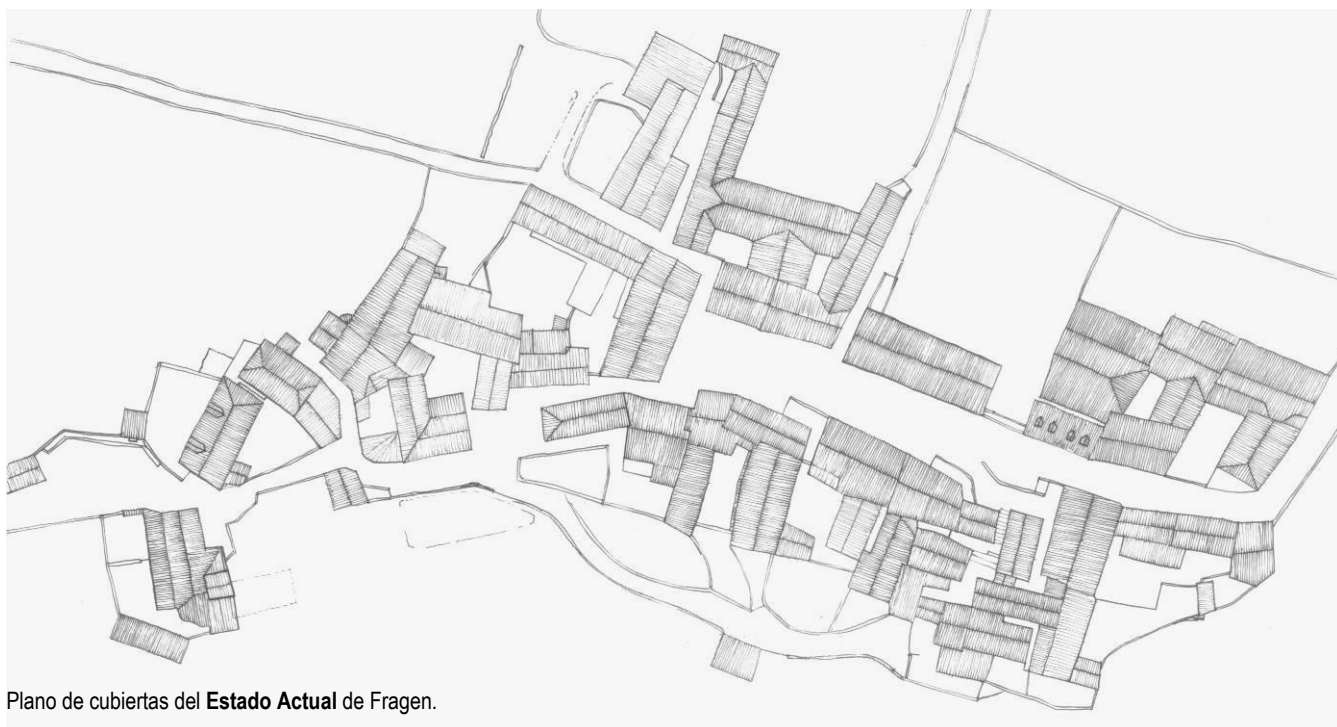
- El uso característico será el Residencial Vivienda Unifamiliar. Tendrán carácter de compatibles y tolerados los usos hotelero, comercial, oficinas, artesanía, almacenaje agrícola de modo tradicional.

CAPÍTULO 5. MORFOLOGÍA URBANA Y TIPOLOGÍA

Se propone para el núcleo de Fragen un mantenimiento de morfología urbana existente, al objeto de preservar las constantes más importantes e identificativas en la generación de la estructura urbana consolidada del núcleo, como son la alineación y rasante en su contacto con la vía pública y por otra parte la limitación de la profundidad edificable como forma de control volumétrico.

En este sentido se ensayó la aplicación directa de la normativa del PGOU para suelo urbano consolidado en el resto de núcleos. Si bien esta viene definida en la mayoría de los casos por las alineaciones a vial y por la delimitación de espacios libres consolidados tradicionales, que pretenden preservar los magníficos patios que caracterizan la arquitectura de los mismos, en determinadas manzanas, de dimensiones notables, permitían alcanzar profundidades de 12 m en plantas alzadas y 18 m en planta baja.

En el núcleo de Fragen los volúmenes existentes tradicionales, aquellos que definen la trama urbana y que son tan característicos y tan reconocibles no superaban en su mayoría los ocho metros de profundidad. La transcripción de la norma general supondría la desfiguración de la trama urbana tan característica. Incluso en los grandes contenedores de almacenaje tradicional la profundidad va de 4 a 8 metros.



Plano de cubiertas del **Estado Actual** de Fragen.

Tal como se observa en las fotografías y el dibujo la tipología tradicional de volúmenes caracteriza la imagen tradicional. Sin embargo las ampliaciones realizadas, además de ser disconformes en su color y material generan volúmenes no acordes con la morfología urbana que se quiere proteger.



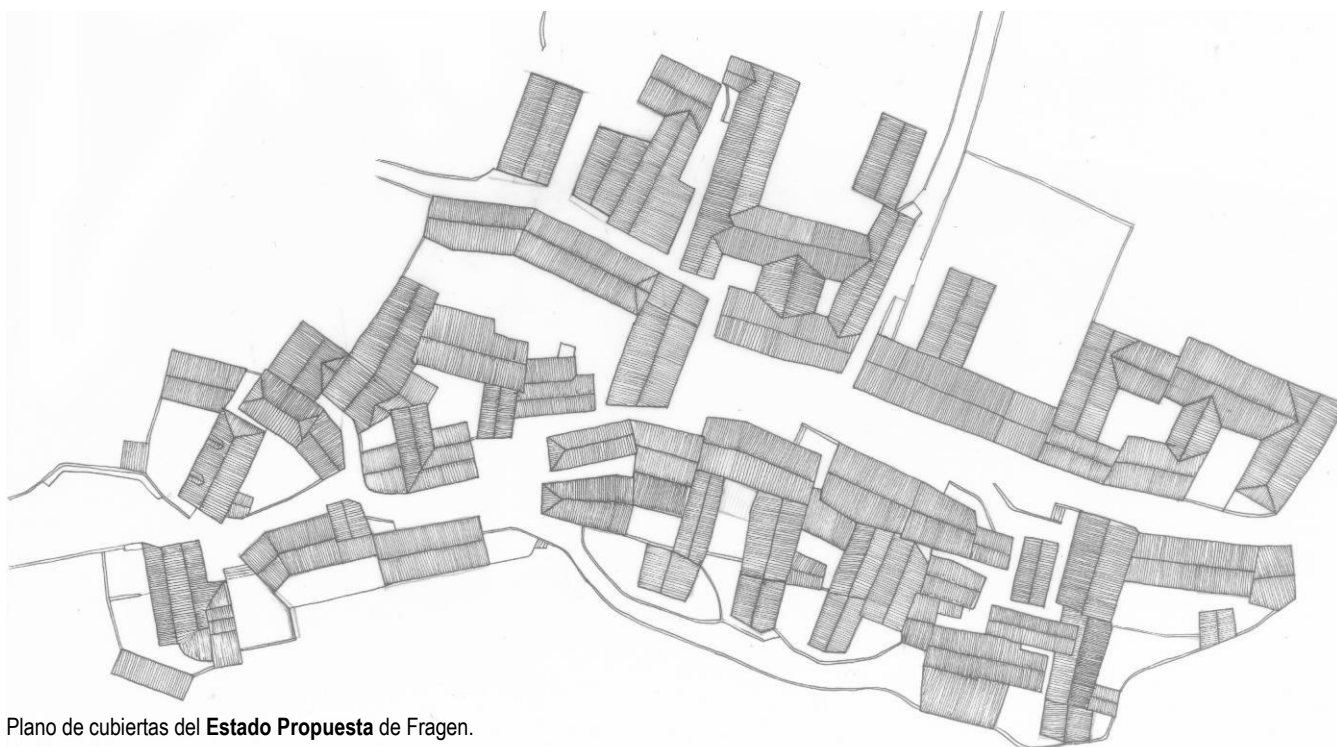
Fotografía 1: Volúmenes tradicionales de menos de 8 m de crujía.



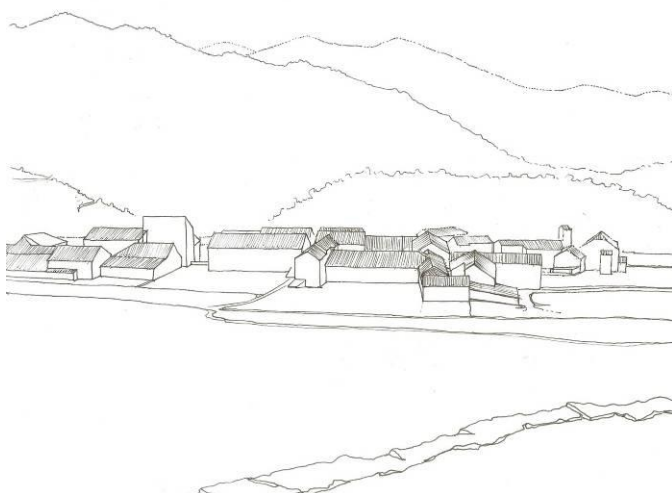
Fotografía 2: La excesiva profundidad desvirtúa la morfología urbana.

Como se observa en la imagen final de la planta de cubiertas de los volúmenes permitidos, se mantiene la morfología de Fragen. Es decir, se reconoce una misma trama después de agotar hipotéticamente la edificabilidad permitida. En algunos puntos donde la edificación preexistente superaba los 8 metros se ha consolidado la alineación, dado que no suponía una desvirtuación de la trama y se favorece la rehabilitación de la edificación existente. Además de la condición de limitar la profundidad edificable se han consolidado espacios libres en el interior de la parcela, al igual que en el resto del término municipal, siguiendo por tanto el criterio del PGOU, dado que es el otro parámetro que ayuda a conservar la morfología.

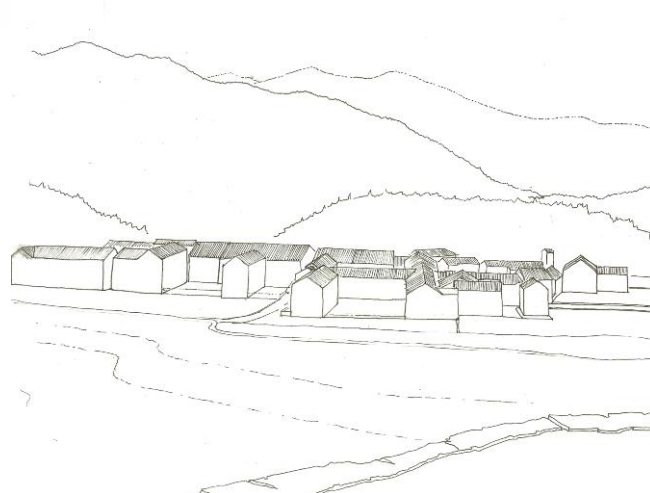
En la zona noreste del núcleo hay una mayor acumulación de volúmenes que en planta parecen no seguir la condición propuesta. Se trata de una zona accidentada donde la limitación volumétrica en altura es la que provoca que los volúmenes sigan manteniendo su autonomía. Mediante el plano de alineaciones y rasantes se indica la cota de referencia de cada volumen para poder llegar a materializar la volumetría propuesta.



Plano de cubiertas del **Estado Propuesta** de Fragen.



Vista Desde el Oeste Estado Actual



Vista desde el oeste. Propuesta con volumetría máxima.

Por otra parte se han incorporado en la medicación aislada una serie de huertos al este del núcleo, unidos por el vial que remata dicho borde. Este borde tiene también una volumetría peculiar, con volúmenes de entidad dispuestos en perpendicular al camino. Se trata de los almacenes que corresponden con las viviendas al este. Su disposición viene dada por su mejor adaptación a la topografía, con su lado mayor perpendicular a la pendiente, y por otra parte porque de este modo el lado mayor queda "soleado", a sur. Entre estos volúmenes existe un patio, que, además de cumplir su función de acceso genera una lectura de los volúmenes independientes que caracteriza este borde este. Como criterio general se mantiene esta interesante disposición, así como se permite el mantenimiento y rehabilitación de estos volúmenes.



Quedaba por definir la posibilidad de ocupar los huertos con un volumen destinado a una pequeña vivienda o casa de turismo rural. La decisión fue prolongar en planta el volumen existente, pero limitando su altura a planta baja y aprovechamiento de cubierta. La propia diferencia de nivel hace que el volumen no distorsione la actual fachada, pero se entendió que la limitación volumétrica en altura era necesaria para no desvirtuar esta fachada este, sino que se remataba de una forma volumétricamente coherente. Las imágenes siguientes dan cuenta de ello.

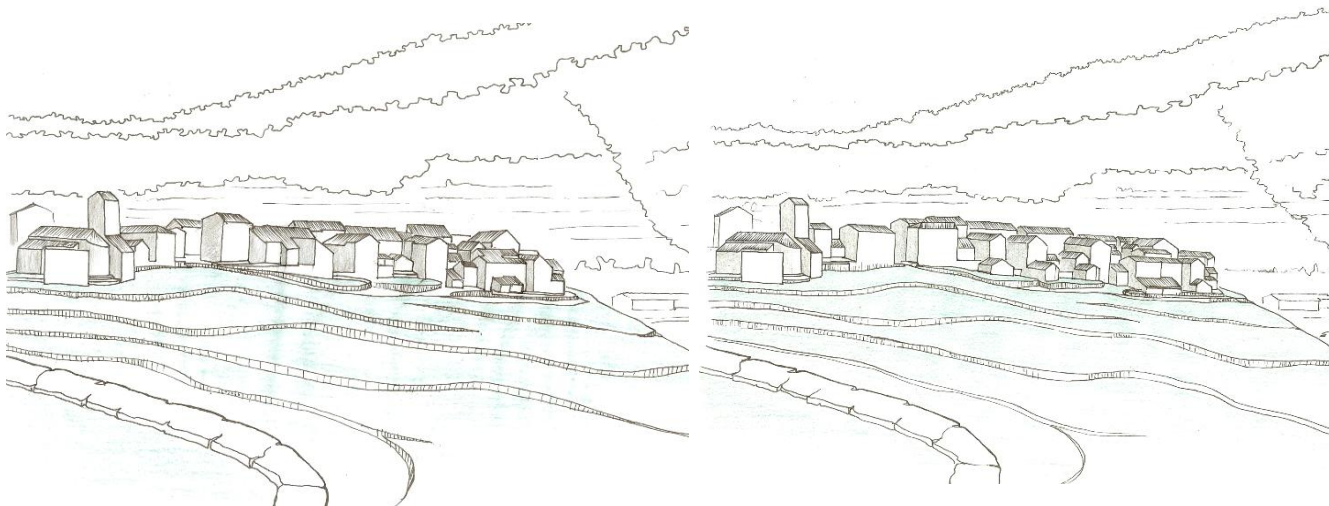


Imagen sureste Actual.

Imagen sureste Propuesta. Ubicación de volúmenes en huertos

En el borde este quedaba por resolver la volumetría permitida en la zona de Casa Cazcarro. La incorporación de un espacio libre en la fachada norte de la iglesia, a petición vecinal, resolvía de alguna manera la transición entre iglesia y edificación, siguiendo la lógica anterior de volumen vacío. La orografía del lugar, con fuerte pendiente, además del criterio de la alineación a vial, llevaban a la generación de un volumen en paralelo al vial con el criterio de la limitación a 8 m de la profundidad. Para que la lectura de este volumen no entrara en contradicción con el criterio del PGOU de limitar las longitudes de fachada a 20 m, se planteó por una parte el quiebro en planta del volumen, y por otra la disposición de una zona con un volumen en planta baja, en la zona donde existe hoy una vivienda. Con ello se consigue mantener este detalle de luz y sombra, vacío y lleno, y la volumetría general de esta unidad de ejecución no impacta ni se significa en la trama urbana.

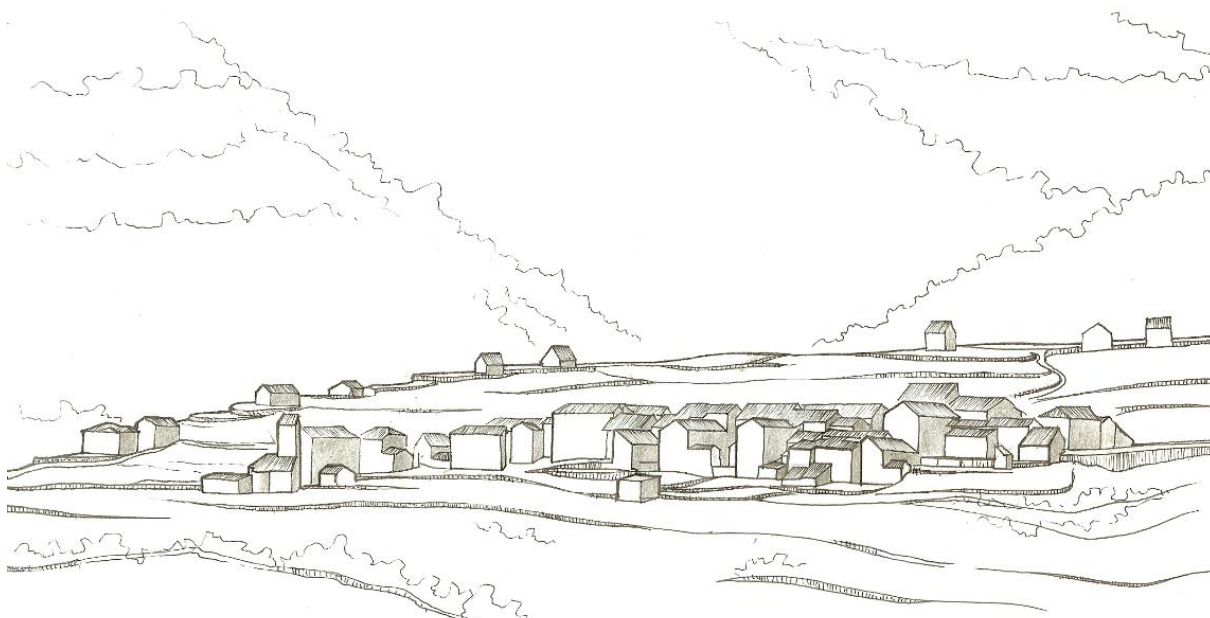


Imagen Actual de Fraga. Volúmenes al sureste y bordas existentes.



Imagen Propuesta. Vemos como los volúmenes de los huertos completan la fachada este, así como Casa Cazcarro Al lado de la iglesia. También se observa como la propuesta de construcción de las eras no desfigura el conjunto, y vemos La importancia del vacío de los prados entre el núcleo y las bordas como elemento relevante a conservar.

De la misma manera ocurre con la zona de las bordas. Para mantener el conjunto es imprescindible definir con claridad un volumen máximo y unas condiciones constructivas y compositivas estrictas para que lo que se rehabilite o construya no desvirtúe el conjunto.

En las siguientes imágenes vemos dos casos a evitar; a la izquierda un volumen más o menos efímero, pero cuyos materiales no son adecuados.

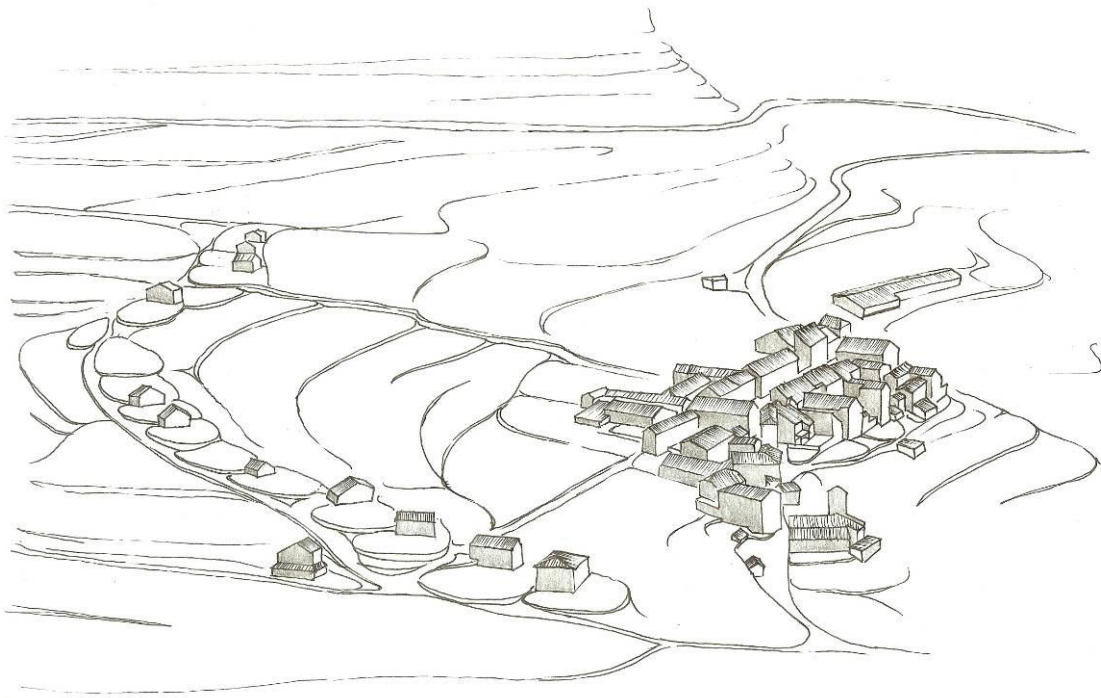
Por otra parte vemos una borda rehabilitada cuya imagen final desvirtúa el concepto de borda para acercarse al de “chalet”. Vemos que los aleros excesivos, la balconada, el uso de una mampostería extraña y la posición de huecos de manera convencional son elementos a proscribir.



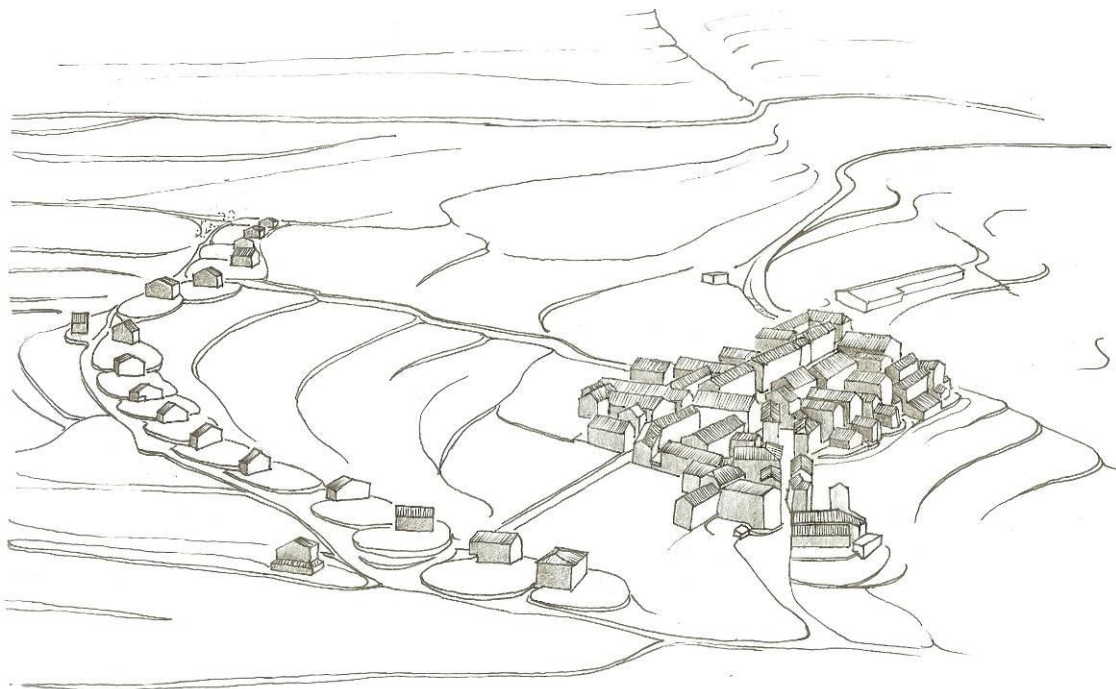
En las siguientes fotografías vemos dos actuaciones de rehabilitación en bordas que parecen mucho más adecuadas. En la izquierda la intervención ha sido mínima, de mantenimiento, con rejuntado de mortero de cal; prácticamente no se percibe que dentro haya una vivienda. En la derecha se ha procedido a efectuar una ampliación, cambiar el tejado y realizar nuevos huecos. Dentro de un posibilismo parece más acertada que la anterior. En ambos casos tenemos criterios que han servido para establecer la normativa urbanística para proteger una tipología que se cree digna de conservar y de promover, con el fin último de mantener un conjunto de calidad urbana, sin por ello imposibilitar el nuevo uso.



Por último y tal como se refleja en las volumetrías siguientes, se observa que la implantación del sistema de borda por era es compatible con la morfología urbana actual, se sigue distinguiendo el sistema núcleo-eras, se mejora la fachada este. Creemos que se muestra como la solución aportada mantiene la idiosincrasia de Fragen, pero sin paralizar sus posibilidades de desarrollo.



Fragen. Vista general del estado actual.



Fragen. Vista general de la propuesta. Hipótesis con la volumetría máxima.

CAPÍTULO 6. EDIFICACIÓN; VOLUMETRÍA Y MATERIALES

VOLUMETRÍA

El PGOU define para el Casco Consolidado un determinado volumen máximo, determinado por las profundidades edificables y por la altura y pendiente máxima, que configuran un sólido edificable, fuera del cual no se permite la construcción de otros volúmenes que los derivados de las chimeneas, etc. el número de plantas permitido en general es de 3; Planta Baja, Planta Primera y Planta Bajo cubierta.

En el caso de Fragen hemos limitado las condiciones de profundidad edificable a 8 metros en plantas alzadas y/o en planta baja, definiendo en su caso espacios libres consolidados. Por otra parte, y tal como se ha explicado anteriormente en determinadas zonas se limita el número máximo de plantas a edificar para mantener una volumetría adecuada que resuelva con coherencia la fachada este, el entorno de la iglesia o la zona de bordas.

Sin embargo en el análisis de la arquitectura del núcleo se observó que una de las virtudes de la actual configuración volumétrica viene dada por la sencillez de cubiertas, la inexistencia de huecos y unas fachadas de composición sencilla donde claramente se observan las distintas plantas, que por lo general son 3; planta baja más dos.

Entendemos que la actual costumbre de aprovechar el espacio bajo cubierta acaba conllevando la aparición de ventanas de tejado, además de soluciones de tribunas o lucanas enrasadas a fachada, nunca vistas por estas tierras. Además es habitual tomar la máxima pendiente permitida como mínima a la hora de plantear un proyecto, así como el máximo alero permitido, independientemente de su necesidad o del ancho de calle. También es conocida la práctica de establecer, aprovechando el volumen permitido para el bajo cubierta, un altillo, no permitido por la normativa.

La restricción de la profundidad edificable a 8 metros limita estas últimas prácticas, dado el sólido edificable resultante, pero sin embargo no produce ningún efecto sobre la posibilidad de efectuar las ventanas de tejado, etc.

Con el fin de potenciar una construcción más racional, además de fomentar una resolución de cubiertas sencillas y con pocos huecos, y, tomando como referencia las construcciones existentes en Fragen, este Plan Especial propone una alternativa a la sección definida en el Plan General, donde manteniendo el mismo número de plantas, se eleva de 8 metros a 9 la altura de la línea de quiebro, se limita la máxima pendiente al 50 % y la línea de quiebro debe coincidir con la cara superior del último forjado horizontal.

Considerando como habitual un canto de forjado + solado + revestimiento inferior de 40 cm, permite esta solución tres plantas con alturas libres de 2,80 en planta baja y 2,5 m en plantas alzadas. El espacio entre la teja y este el último forjado horizontal, cuya altura máxima de cumbrera respecto a la línea de quiebro no será mayor de dos metros, podrá ser utilizado para elementos de las instalaciones comunes del edificio. De esta manera se estima que puede ser interesante desde el punto de vista de la economía y la racionalidad optar por la solución propuesta, que se manifestará con una mejor limpieza en los faldones de cubierta y en las composiciones de fachada.



Imágenes de distintos alzados de la localidad de Fragen donde se aprecia con claridad el uso de planta baja más dos plantas sin aprovechamiento de cubierta, en todo caso con falsa.

Para la zona de las bordas la volumetría viene totalmente definida, dado que de ella depende que se siga reconociendo el conjunto. Aunque siempre será máxima y no mínima la inclusión del programa de vivienda hace que se vaya a la edificación máxima. Incluso en este caso el programa se incorpora con dificultad, y por ello se permite la construcción bajo rasante con la inclusión de patios que permitan la iluminación y ventilación mínima.



En la imagen de la izquierda vemos la composición de planta baja más dos plantas y falsa, que resulta deviene en un edificio sencillo resuelto de forma acorde con la tipología del núcleo. En el edificio de la derecha vemos las consecuencias de la aplicación directa de la normativa; en vez de falsa tenemos un aprovechamiento bajo cubierta que se hace muy presente; las lucanas enrasadas a fachadas y la disposición de huecos en el hastial. Los edificios comienzan a perder la idiosincrasia de la volumetría sencilla para pasar a tipologías no propias de la arquitectura tradicional. Por este motivo se favorece la construcción de una sección con el mismo número de plantas y mayor altura de línea de quiebro, que al final resulta más adecuado a la imagen tradicional y a la lógica constructiva.



Imagen de Fragen desde la parte alta de las bordas. El carácter del mismo viene determinado por la sencilla forma de las cubiertas de los grandes contenedores agrícolas. Sin embargo los edificios con nueva cubierta (ocre claro), son rehabilitaciones actuales que han mantenido el criterio de no perforar la quinta fachada. A pesar del color un tanto discordante no distorsiona tanto como la generación de volúmenes tipo lucanas.

A partir de allí se propone la nueva sección y se llega a la conclusión de limitar la ejecución de lucanas adosadas a fachadas que permite el plan. Prohibición de elementos extraños pero también fomento de soluciones racionales, con economía y acordes a la imagen global.

La forma de establecer la volumetría en las ordenanzas sigue el criterio del PGOU de Torla; Se define un sólido edificable a partir de los planos verticales del edificio, delimitados en el plano de alineaciones. En el caso de Fragen se localiza un punto de la fachada donde medir la altura de la fachada. Con esta altura se define la línea de quiebro, que es la línea intersección entre el plano vertical y el plano de fachada. En el Caso de Fragen la pendiente máxima se limita al 50 %, dado que no se observan pendientes superiores en el núcleo. Para el caso de edificios que recaigan a dos vías con distinta rasante o bien para aquellos cuya rasante de las fachadas recaen a propiedad privada, propia o ajena, se mantendrá la altura de la línea de quiebro definida anteriormente, es decir, tendrá la misma altura respecto al punto de referencia. Contrasta con la ordenanza general del PGOU de Torla, que define la línea de quiebro en función del desnivel, puesto que de otra forma, con los desniveles importantes y la profundidad edificable permitida podría dar lugar a edificios con una volumetría considerable. Dado que en Fragen se ha limitado la profundidad edificable a 8 metros, y analizados los posibles desniveles se entiende perfectamente controlado el impacto visual de la edificación. Esto también es posible porque no se permite la resolución de edificios a un agua, salvo que la profundidad del mismo sea inferior a 4 metros. Se hace constar que además se generan volúmenes mucho más sencillos y acordes con los existentes, además de ser la pauta general en los inmuebles existentes en el núcleo.

No obstante, y de acuerdo con la legislación vigente, se podrá efectuar un estudio de detalle para modificar la volumetría actual, que deberá justificar que la volumetría final es acorde con los criterios aquí establecidos, y que no podrá en ningún caso modificar el límite de la profundidad edificable y de la pendiente de cubierta.

MATERIALES

La última imagen sirve también para introducir el tema de materiales. En cubierta está claro que la losa de piedra tiene una calidad visual insuperable. Pero la realidad del siglo XXI y una tradición constructiva casi anecdótica, debido a su coste y a los pocos oficiales que van quedando, hace que si queremos ser medianamente posibilistas debamos permitir una alternativa. A petición vecinal, y dado que de un modo espontáneo se ha acordado la teja de hormigón color ocre claro, se considera aceptable permitir este tipo de material de cobertura, como único, eso sí, y permitiendo en todo caso la losa.



En cuanto a las fachadas, observamos una heterogeneidad en el uso bien de enfoscados pintados o bien en el uso de la mampostería de piedra del país rejuntada con mortero de cal en las tradicionales y con mortero de cemento en las más recientes.

La actual costumbre de repicar los enfoscados para dejar paños de mampostería, rejuntados, que en otro tiempo hubiera causado cierto estupor a cualquier albañil, hoy es la norma. Siendo una solución constructiva cuanto menos dudosa, dado que la piedra no estaba colocada para ser vista, y se desprotege el muro de carga ante las duras inclemencias, está totalmente aceptada por el vecindario así como por los criterios de la administración en general, aunque siempre con matices.

De la misma manera cualquier edificio resuelto con mampostería de piedra se considera oportuno, siempre que sea piedra del país y se realice el rejuntado final con mortero bastardo de cal. El fin de este planeamiento es establecer unas reglas de juego para que el resultado de la acción edificatoria produzca una imagen agradable, sencilla, donde se reconozca un conjunto al que la edificación singular debe acompañar.

Por este motivo y, al igual que en el caso de las cubiertas, se opta por mantener en las edificaciones existentes que se rehabiliten el sistema que posean y para las construcciones nuevas elegir un material, que como se ha dicho está consensuado. Será la mampostería de piedra del país, rejuntada con mortero bastardo de cal, en consonancia también con el criterio del PGOU.

En el caso de las bordas el material de cubierta se limita también a la teja de hormigón en color ocre o bien a la rehabilitación de la losa de piedra en el caso de que exista. Para las fachadas el material será únicamente la mampostería de piedra del país rejuntada mediante mortero bastardo de cal y cemento. En las imágenes siguientes se observa la convivencia entre los sistemas actuales y los tradicionales. A la derecha un caso más aceptable por su viabilidad. A la derecha el efecto de lo que se quiere evitar.



La limitación en esta zona vendrá dada por la prohibición de elementos disconformes con la tipología; balcones, aleros, carpinterías metálicas, etc. En cuanto a la evacuación de los humos y gases se realizará mediante chimeneas que tendrán que colocarse en continuidad con el muro hastial, de modo que los planos de los faldones, de pequeño tamaño, no se vean alterados por elementos disconformes con la sencillez tipológica de las mismas. Así mismo se prohíbe también la perforación mediante ventanas de tejado.

Para acabar este capítulo y en consonancia con lo expresado se prohíbe en todo el ámbito del Plan Especial la incorporación de elementos captadores de energía en las cubiertas; acumuladores, placas fotovoltaicas, etc. por los motivos expresados en este capítulo. El ahorro de energía tendrá que venir por la utilización de mejoras en la transmitancia de la envolvente o sistemas de generación de energía de bajas emisiones, como son la biomasa, calderas de condensación o la geotermia, si bien no es el objeto del plan determinar las condiciones constructivas hasta tal punto.

CAPÍTULO 7. ZONIFICACIÓN; ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA EDIFICACIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN

La manera que tenemos de definir pormenorizadamente los criterios y conclusiones anteriores se materializa en una normativa urbanística, compuesta de un texto que forma parte de este Plan y de una documentación gráfica donde se localizan las distintas condiciones en función de cada parcela, de cada edificio. Para ello se Utiliza un código para poder establecer la correspondencia unívoca entre realidad y normativa. A esta técnica se le denomina zonificación. En nuestro caso definiremos cinco situaciones (claves) para la edificación y tres para los espacios libres de edificación.

Edificación:

CLAVE R5; CASCO CONSOLIDADO FRAGEN.

Corresponde con trama consolidada del casco tradicional. Se permiten todo tipo de obras; reforma, rehabilitación, demolición y nueva construcción, y ampliación en el caso de que las alineaciones establecidas así lo permitan.

El número de plantas y el punto de referencia donde medir la altura de fachada quedan definidos en el plano de alineaciones.

Se dictan normas que unifican el material de cubierta, fachadas, carpintería exterior, vuelos, etc, así como recomendaciones para la nueva composición general y la prohibición de significarse dentro del conjunto.

Se establece una condición que pretende fomentar la rehabilitación frente a la nueva edificación. En este sentido se permite mantener el material de fachadas y cubiertas, siempre que sea enfoscado y pintado y losa de piedra respectivamente. También se permiten exenciones justificadas al cumplimiento de las ordenanzas higiénico sanitarias, así como una menor superficie del programa mínimo de vivienda, tolerándose la tipología de estudio en edificación Plurifamiliar. Por último se establece la permisividad en el mantenimiento del actual volumen de la edificación, aunque sea mayor que el sólido edificable.

CLAVE R7; BORDAS.

Se permiten las obras de rehabilitación, reforma, demolición y nueva construcción, y ampliación en el caso de que las alineaciones establecidas así lo permitan. Al igual que en el casco, se establecen condiciones para fomentar la rehabilitación frente a la nueva construcción en cuanto al cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias. Se prohíben las prácticas negativas de desafortunadas rehabilitaciones que han desvirtuado el concepto de borda.

Además de la estricta definición volumétrica se establecen las condiciones para la nueva construcción de bordas, limitándose el uso de materiales de la envolvente, y estableciendo ciertas reglas de composición para la generación de huecos, posición de las chimeneas, etc.

Dadas las dimensiones de las Bordas Actuales y de las Nuevas Bordas se estimó que un programa extenso de vivienda no podía llegar a materializarse en el volumen dado. Por ello se plantea la posibilidad de construir un sótano que pueda ser habitable mediante la generación de un patio excavando parte de la era. Se dan las dimensiones para la ejecución de dichos patios, así como para la ocupación del sótano, que no puede ocupar toda la parcela.

Con ello se pretende dar viabilidad económica al desarrollo de una unidad de Ejecución que posee una importante inversión de urbanización con una muy baja repercusión de viviendas.

En la protección del conjunto de las bordas tan importante es la edificación como las eras. Por ello se establecen condiciones para el uso y la urbanización de las eras que no desvirtúen la actual morfología urbana. En este sentido se prohíbe el vallado de las parcelas, se prescribe el ajardinado de las mismas incluso en los casos en los que se construya sótano.

CLAVE DE9; EQUIPAMIENTO.

En este caso, y al tratarse de edificaciones públicas con cierto grado de singularidad, las condiciones vendrán dadas por su propia idiosincrasia y por el control caso a caso de la Administración Pública, no siendo necesaria la regulación detallada.

CLAVE DV7; ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Al igual que el PGOU se establecen determinadas condiciones de uso y urbanización.

CLAVE DV8; ESPACIO LIBRE CONSOLIDADO.

Al igual que el PGOU se establecen determinadas condiciones de uso y urbanización.

Por otra parte hay determinados edificios y elementos objeto de catalogación. Estos bienes, además de cumplir lo especificado en la normativa serán objeto de informe por parte del organismo competente en materia de conservación de Patrimonio.

Unidades de Ejecución. Son dos actuaciones integradas, UE-F1 y UE-F2 cuyas condiciones de gestión y parámetros principales se establecen en la Modificación Aislada del PGOU que las define y a la cual nos remitimos. Este Plan complementa las condiciones de ejecución de las mismas mediante la calificación definida en este punto, la correspondiente normativa urbanística y las condiciones de urbanización del apartado siguiente, además de las establecidas en la documentación gráfica.



Fotografías de las edificaciones disconformes. Clave R10. Por sí mismas justifican la necesidad de redactar el Plan Especial.



Clave DV9. Vemos como la borda y la era forman un conunto inseparable. A la derecha, y a pesar de haber construido una cubierta vegetal vemos elementos como las vallas que nos acercan a modelos que no tienen que ver con el modelo de ocupación del paisaje. Simplemente con una prolongación del muro de piedra habría sido suficiente para rematar el conjunto.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE VIALES

8.1. CASCO URBANO DE FRAGEN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-F2, CASA CAZCARRO;

Son las mismas que las definidas en la normativa urbanística del PGOU de Torla.

8.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-F1, ZONA DE LAS BORDAS.

En este caso se pretende que la urbanización del vial mantenga el carácter de la zona de las bordas, en tanto que vemos tan importante que el vial se adecúe a la preexistencia como el mantenimiento de criterios para la edificación y para los espacios libres de las eras. Por ello, además de las condiciones exigidas para el resto del núcleo se añaden normas para una pavimentación más verde, con hormigón perforado para que la hierba vaya atravesando el mismo, inclusión del alumbrado en los muretes eliminando farolas o elementos verticales, acabado en mampostería de piedra del país.

En las fotografías vemos el tramo del camino a las bordas más cercano al pueblo. En las dos siguientes vemos el estado actual del camino de las bordas superiores.

Considerando que las dos últimas nos hablan de un camino intransitable para los vehículos, vemos que la solución actual puede llevar a desvirtuar la calidad del conjunto urbano. Por ello se opta por un vial mínimo, de 3,5 metros de ancho y una sección con condiciones de diseño más sensibles al entorno; hormigón con perforaciones para que crezca la hierba, mantenimiento o ejecución de muretes de piedra del país, a la manera tradicional de formación de bancales propia del Pirineo, y la inclusión de la iluminación en los muretes, que aseguren la iluminación mínima en el plano del vial pero que eviten la aparición de luminarias aéreas que tanto de día, como sobre todo de noche, tengan un protagonismo no deseado.



Otro tema a destacar es la resolución de los desniveles para evitar caídas a distinto nivel. Como vemos en las fotografías no existen vallas ni antepechos. Aunque no se conocen accidentes por este motivo en Fragen, la aplicación ineludible del CTE viene a determinar la obligatoriedad de un elemento de protección. Dado su impacto visual y tipológico el Plan propone la resolución mediante dos alternativas, que el Proyecto de Urbanización concretará. O bien se construye un murete de piedra de la altura fijada por el CTE, o bien se incorpora una barandilla ligera retrasada del plano del muro de contención. En principio hay dos tipos de muros de contención; el que define las eras y el que resultará de la ejecución de la sección del vial hacia los campos vecinos límite oeste. La solución propuesta será única para cada tipo de muro, o bien para los dos. Cfr. Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 9. PREVISIÓN DE ACCESOS, APARCAMIENTO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

Ya se ha comentado en el capítulo 3 de esta memoria la situación actual del núcleo en estos aspectos, así como que este Plan Especial, unido a la modificación aislada no prevé un incremento residencial significativo superior al existente. A partir de allí el Plan Especial prevé:

Accesos y Aparcamientos.

Se mantienen los existentes. En la zona de las bordas la propia modificación prevé un vial de acceso a las mismas, de 3,5 m de ancho que partiendo de la zona de la iglesia llega hasta las bordas más elevadas donde acaba en fondo de saco. Se dan condiciones de urbanización para el mismo. No se contempla la resolución de tráfico pesado, dado que no se pretende que sea lugar de paso de este tipo de vehículos, es una zona residencial. No obstante, para la ejecución de la urbanización existe un acceso al noroeste del núcleo que viene siendo utilizado por los vecinos para el paso de maquinaria agrícola que atraviesa varios campos.

Sí que se prevé la resolución del aparcamiento en superficie de la zona de las bordas, ya que por otra parte se hace muy complicada su construcción dentro de las mismas, al mantener la actual topografía y disponer unas estrictas condiciones para las mismas. Su disposición en fondo de saco se ha previsto de modo que no sea utilizada más que por los residentes

La problemática de la resolución del acceso general y aparcamientos trasciende de los límites de este Plan Especial, siendo necesario abordar la cuestión desde el Planeamiento General y a partir de una dotación económica extra. En ese caso el interés general de la actuación conllevará la redacción si procede de un Plan Especial para Infraestructuras, que tendrá que tener en cuenta el presente, dado que de lo contrario la solución puede desvirtuar todo lo planteado. Esperemos que el éxito de la actividad turística lleve a las Administraciones a resolverlo en un futuro.

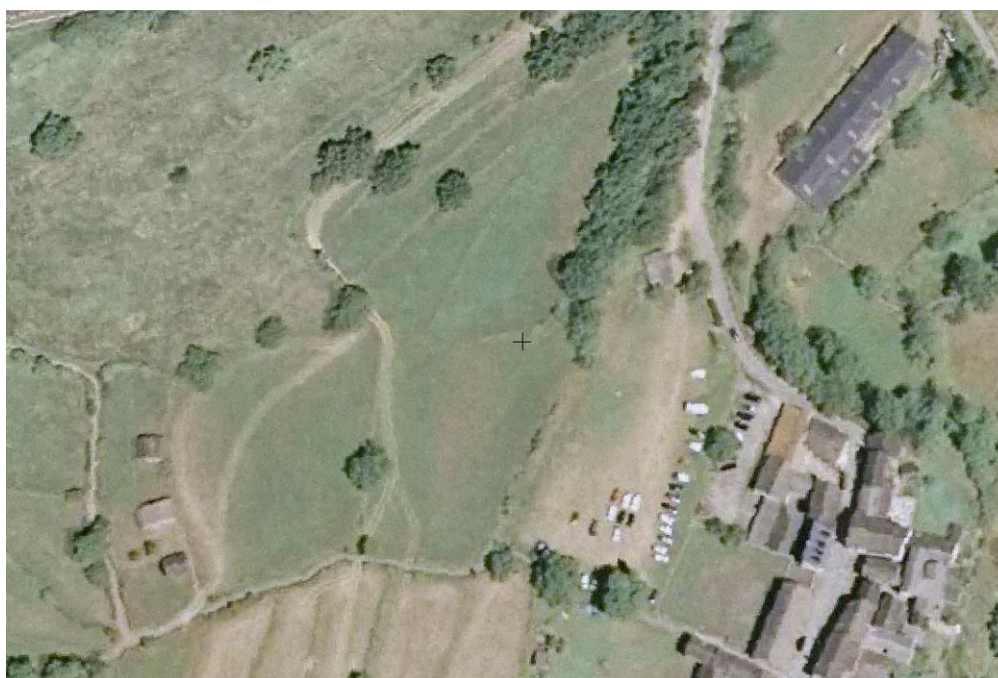
Equipamientos.

En cuanto a los Equipamientos, se considera el núcleo suficientemente dotado con el edificio del Ayuntamiento, la Iglesia y Cementerio, en relación a la población existente y prevista por el plan. De hecho la modificación aislada destina las cesiones correspondientes en las actuaciones integradas a espacios libres. Tampoco las reuniones vecinales han manifestado necesidad alguna en este sentido.

Zonas Verdes y espacios libres.

La modificación aislada ya prevé la dotación de las mismas en la zona de las bordas, así como en el espacio libre al norte de la iglesia. Además el PGOU preveía un espacio libre al sur del cementerio, como posible zona de asueto y juegos infantiles, como ampliación también del actual espacio libre entre la iglesia y el cementerio. La suma de todos estos espacios es de 1615,18 m². Si consideramos tres habitantes por vivienda y con una previsión de 97 viviendas (ver modificación Aislada), obtenemos una ratio de más de 5 m² de zona verde por habitante. Ratio que en el caso de Fragen no tiene mucha trascendencia debido a los cientos de Hectáreas de "zona verde" que rodean el núcleo.

Además la cantidad de espacios libres consolidados hacen que la densidad de la trama y ocupación de la edificación sean relativamente bajos comparados con los espacios urbanos.



Acceso temporal a la zona de bordas por los campos (izquierda). Campa de aparcamientos al norte del núcleo (derecha).

CAPÍTULO 10. PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

NÚCLEO

El núcleo de Fragen cuenta con las siguientes infraestructuras urbanas: acceso rodado, alumbrado público, abastecimiento de agua, saneamiento, red de baja tensión mediante distribución aérea y telefonía. Actualmente prestan un adecuado servicio al conjunto de edificaciones del núcleo, sin que se haya tenido conocimiento de problemas derivados de éstas, por lo que en este Plan Especial no se ha considerado necesario su modificación.

El trazado de las Infraestructuras existentes tanto en el núcleo de Fragen se refleja en la Documentación Gráfica del Plan Especial.

Siguiendo el criterio del Plan General de Torla, el nivel de iluminación en vías principales será de 10 lux y en vías secundarias de 5 lux. Las líneas de distribución serán subterráneas. Se cumplirán las Normas vigentes del Reglamento de Baja Tensión.

BORDAS

Un detenido análisis de la dotación de infraestructuras existentes para la zona de bordas muestra la escasez de éstas y la falta de capacidad para dar servicio al conjunto de bordas. Varias dotaciones se han ejecutado de manera individualizada por los particulares que ya han rehabilitado alguna borda. La resolución ha sido llevar un colector o tubería de abastecimiento desde la borda al núcleo pasando por los campos de suelo no urbanizable, solución inadmisibles. Todo ello conduce a proponer una solución global en cuanto a su dotación y disposición, con un planteamiento que sea adecuado para todo el conjunto.

El objetivo que se pretenden llevar a cabo en dicha zona consiste en una dotación racional de servicios e infraestructuras mínimos para dar servicio a las bordas, teniendo en cuenta:

a) el mantenimiento de la imagen de conjunto que forman actualmente las bordas, sin colocar elementos intrusivos como mobiliario urbano o luminarias con una importante presencia.

b) el escaso número de viviendas que puede llegar a desarrollarse, y la superficie / ocupación que tendrá cada una, hecho que limita necesariamente el dimensionado de las infraestructuras.

c) la viabilidad económica de la dotación de infraestructuras, de manera que el dimensionado y las características que se establezcan supongan una carga económica asumible por cada una de las bordas sobre las que se reparte el coste de ejecución de dichas infraestructuras.

Las Infraestructuras necesarias para la U.E. F-1 (Zona de bordas), se fijan según el documento de Normativa Urbanística de este Plan Especial de Reforma Interior. En base a ello, la planificación para la dotación de infraestructuras en la zona de bordas se procederá de la siguiente forma:

1- Acceso rodado y alumbrado urbano:

Se realizará la correspondiente urbanización del vial de acceso a las bordas. La pavimentación e iluminación del viario de las bordas adoptará los criterios de formalización y de materiales de acuerdo con las características citadas en la Normativa Urbanística del Plan Especial.

2- Abastecimiento de agua y saneamiento:

Es necesario ordenar los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua de manera global para el conjunto de bordas. Actualmente en esta zona ya existen dos colectores de saneamiento que permiten dar servicio a las bordas. El primero de ellos se encuentra en el camino que une las bordas con el centro del núcleo urbano, entroncando con la Calle Linás, al que se conectarán las bordas 1 a 6. El segundo colector existente, que entronca con el saneamiento que proviene de la calle Real; actualmente da servicio a las bordas 14 a 18. A esta red se conectará las bordas que corresponden aguas arriba, esto es, las bordas 7 a 13, mediante la ejecución de un nuevo colector bajo el vial que también se ejecutará con la urbanización del conjunto.

3- Red de distribución de Baja Tensión:

Se realizará un tendido subterráneo de la red, bajo el trazado del nuevo vial, con las derivaciones en previsión correspondientes para cada borda. Las características serán

4- Red de telefonía:

Únicamente se dejarán dos tuberías en vacío para previsión de tendido de la instalación, a lo largo del trazado del nuevo vial, para dar servicio a todas las bordas, y con derivación colocada para cada una de éstas mediante arqueta, todo ello con las características de acuerdo a la Compañía Suministradora.

CAPÍTULO 11. NORMATIVA URBANÍSTICA

El planteamiento de la Normativa sigue el esquema de la Normativa Urbanística del PGOU de Torla, por coherencia y facilidad de aplicación. En este sentido se ha reproducido el organigrama; Títulos, Capítulos y Articulado, con las siguientes características.

El Título primero habla de las Disposiciones Generales; Ámbito, objeto, vigencia etc, además de la Clasificación y Calificación. Se han suprimido aquellas cuestiones relativas a las disposiciones generales del ámbito del PGOU, centrándose exclusivamente en lo que afecta al núcleo de Fragen.

El Título segundo trata sobre Ordenanzas Generales; Definiciones, Condiciones Higiénico Sanitarias, Condiciones Tipológicas y Condiciones de Urbanización. En general los criterios utilizados no difieren del PGOU, pero al existir ciertas peculiaridades se ha estimado oportuno integrar todo el título, excepto la sección primera, objeto de las ordenanzas, cuya definición genérica se sobre entiende incluida dentro del espíritu de este documento, y el Capítulo 3, Condiciones Constructivas de la edificación, que se especifican en función de la Zonificación.

Esto es debido a que las condiciones constructivas que se definen en el PGOU difieren en el caso de Fragen según se trate del casco consolidado y de la zona de bordas, UE F-1. En ambos casos se ha sido más restrictivo que en el resto del término municipal.

El Título Tercero, Ordenanzas Particulares, se redacta en función de la Zonificación establecida y comentada en esta memoria. El PGOU establecía las distintas condiciones para el suelo urbano consolidado y para el no consolidado. Esta división proviene de las antiguas NNSS, y no se corresponde con el actual criterio de Planeamiento de establecer zonas independientemente de la categoría. Por ello se divide este Título en tantos capítulos como Claves se han definido en esta memoria.

El Título Cuarto, Desarrollo y Gestión se simplifica dado que el Propio Plan Especial es ya un instrumento de Desarrollo. Simplemente se especifican los instrumentos de Gestión y Ejecución. Se unifica todo el título en un solo Capítulo.

En cuanto a las cuestiones de Ejecución de Obras, Licencias y Cesiones, no se desarrollan en esta normativa por tratarse de cuestiones generales que en ocasiones se remiten a la legislación de ámbito superior. Por tanto se remiten a lo dispuesto en el PGOU.

Los artículos que se trasladan literalmente del plan poseen la referencia al articulado original (Cfr. Art. X). Se incluyen por entender que tiene que haber un documento que por sí mismo pueda resolver las condiciones de cada inmueble o espacio sin tener que consultar dos documentos, facilitando de esta manera el trabajo de los técnicos, tanto a la hora de proyectar como a la hora de evaluar lo proyectado por parte de la Administración.

CAPÍTULO 12. CATÁLOGO

Según la legislación vigente, en los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural Aragonés, Bienes Catalogados o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

No obstante, en las zonas del Conjunto Histórico correspondientes al presente Plan Especial de protección, será de aplicación el artículo 45 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. Por tanto, *“el Ayuntamiento interesado será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles no declarados bienes de interés cultural ni comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de patrimonio cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento”*.

El PGOU de Torla establece que *“Todos los bienes citados en este catálogo están sujetos, en cuanto a posibles intervenciones sobre ellos a lo dispuesto en la legislación vigente sobre protección de patrimonio. En todos ellos será preceptivo el informe de la comisión Provincial de Patrimonio”*.

En nuestro caso el Plan Especial recoge el Criterio establecido en el PGOU, e, independientemente de lo establecido en el Art. 45 citado, se considera oportuno y necesario que sea preceptivo el informe del órgano Autonómico.

En la confección del Catálogo se han incorporado los edificios incluidos en el PGOU que se encuentran en el ámbito del PE; Casa Abadía los edificios graficados con la letra C y P del plano de Alineaciones y Rasantes, que son la misma Casa Abadía y la Casa Arnal (Casa Marco).

Atendiendo al estudio incluido en el SIPCA se han incluido también la Iglesia de San Martín, la Fachada Sur de la Casa Bandrés y la Fuente Abrevadero. También, y con la consideración de BIC, los escudos de Casa Marco y Casa El Herrero, de acuerdo con la legislación vigente.

La Casa Abadía, la Casa Arnal y la Casa Bandrés han sido objeto de recientes rehabilitaciones que de alguna manera han desvirtuado el carácter original de los inmuebles. Para ellas se establece que dentro de las obras permitidas, que son todas excepto la demolición, se tenga en cuenta la posibilidad de mantener los valores tipológicos y arquitectónicos, además de eliminar elementos discordantes.

Para el Caso de la Iglesia y la Fuente Abrevadero se establece una protección mayor, en el sentido de que sólo se permiten obras de restauración y rehabilitación y sólo se permite la demolición de elementos extraños al bien, adosados al mismo.

Los escudos, al ser elementos BIC, atenderán a lo previsto en la legislación sectorial.

CAPÍTULO 13. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO				
SUELO URBANO CONSOLIDADO	NÚCLEO = 12.051,24 m ²		12.051,24 m ²	53,34%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE.F1= 10.021,73 m ²	UE.F2= 521,23 m ²	10.542,96 m ²	46,66%
TOTAL PLAN ESPECIAL			22.594,20 m²	

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-F1 , Zona de las Bordas				
Residencial			6.451,56 m ²	64,38%
Espacio libre público			1.030,52 m ²	10,28%
Viales y Aparcamientos			2.539,65 m ²	25,34%
TOTAL UE-F1			10.021,73 m²	

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-F2 , Casa Cazcarro				
Residencial			272,62 m ²	52,31%
Espacio libre privado			96,34 m ²	18,48%
Espacio libre público			86,85 m ²	16,66%
Viales y Aparcamientos			65,42 m ²	12,55%
TOTAL UE-F1			521,23 m²	

CALIFICACIÓN DEL SUELO				
Clave R5, Edificación Consolidada Casco			6.721,49 m ²	29,75%
Clave R7, Bordas			6.451,56 m ²	28,55%
Clave DE9, Equipamiento			348,69 m ²	1,54%
Clave DV7, Espacio libre público			1.614,84 m ²	7,15%
Clave DV8, Espacio libre Consolidado			2.023,84 m ²	8,96%
Sistema viario y Aparcamientos			5.433,78 m ²	24,05%
TOTAL PLAN ESPECIAL			22.594,20 m²	

USOS DEL SUELO				
RESIDENCIAL CASCO URBANO			6.721,49 m ²	
RESIDENCIAL BORDAS			6.451,56 m ²	
ESPACIO LIBRE PRIVADO			2.023,84 m ²	
EQUIPAMIENTO			348,69 m ²	
ESPACIO LIBRE PÚBLICO			1.614,84 m ²	
VIARIO Y APARCAMIENTOS			5.433,78 m ²	
TOTAL PLAN ESPECIAL			22.594,20 m²	

DESTINO				
PRIVADO			15.196,89 m ²	
PÚBLICO; VIALES, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			7.397,31 m ²	
TOTAL PLAN ESPECIAL			22.594,20 m²	

Huesca, mayo de 2013, los Arquitectos

Miguel Ángel Campo Vallés
col. 2859 COA Aragón

Clara Ibor Labazuy
col. 3778 COA Aragón

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN, T.M. TORLA (HUESCA)

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TORLA.

ARQUITECTOS: MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS
CLARA IBOR LABAZUY

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CAPÍTULO 1. ÁMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.....	3
ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA.....	3
ARTÍCULO 2. VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL	3
ARTÍCULO 3. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	3
ARTÍCULO 4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL SOBRE LOS EDIFICIOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES	3
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	4
ARTÍCULO 5. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	4
TÍTULO II. ORDENANZAS GENERALES.....	4
CAPÍTULO 1. ORDENANZAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE ARQUITECTURA.....	4
ARTÍCULO 6. ANCHO DE CALLE Y DE PLAZA (CFR. ART. 16 Y ART. 17 NU PGOU).....	4
ARTÍCULO 7. PARCELA (CFR. ART. 18 NU PGOU).....	4
ARTÍCULO 8. SUPERFICIE BRUTA Y NETA DE PARCELA (CFR. ART. 19 NU PGOU).....	4
ARTÍCULO 9. ALINEACIÓN (CFR. ART. 20 NU PGOU).....	5
ARTÍCULO 10. RASANTE (CFR. ART. 21 NU PGOU).....	5
ARTÍCULO 11. SÓLIDO EDIFICABLE.....	5
ARTÍCULO 12. DEFINICIÓN DE PLANTAS DEL EDIFICIO (CFR. ART. 23 NU PGOU).....	5
ARTÍCULO 13. DEFINICIONES DE ALTURAS.....	5
ARTÍCULO 14. EDIFICABILIDAD	6
ARTÍCULO 15. SUPERFICIES (CFR. ART. 26 NU PGOU).....	6
ARTÍCULO 16. PROFUNDIDAD EDIFICABLE (CFR. ART. 27 NU PGOU).....	6
ARTÍCULO 17. VUELOS (CFR. ART. 29 NU PGOU).....	6
ARTÍCULO 18. RETRANQUEOS (CFR. ART. 30 NU PGOU).....	6
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE ARQUITECTURA.....	7
ARTÍCULO 19. VIVIENDA EXTERIOR (CFR. ART. 31 NU PGOU)	7
ARTÍCULO 20. PROGRAMA MÍNIMO. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA VIVIENDA.....	7
ARTÍCULO 21. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS (CFR. ART. 32 NU PGOU)	7
ARTÍCULO 22. DIMENSIONES DE ACCESOS. PORTALES Y ESCALERAS (CFR. ART. 34 NU PGOU).....	8
ARTÍCULO 23. PATIOS DE LUCES (CFR. ART. 35 NU PGOU)	8
ARTÍCULO 24. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LA VIVIENDA (CFR. ART. 36 NU PGOU)	8
ARTÍCULO 25. OBRAS DE REHABILITACIÓN (CFR. ART. 37 NU PGOU)	8
ARTÍCULO 26. PORCHES O SOPORTALES (CFR. ART. 38 NU PGOU).....	8
ARTÍCULO 27. ARCOS Y EDIFICIOS PUENTE SOBRE VÍA PÚBLICA (ENTRE EDIFICIOS) (CFR. ART. 39 NU PGOU)	8
CAPÍTULO 3. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES DE VIALES Y SERVICIOS.....	9
ARTÍCULO 28. CALLES Y ACERAS	9
ARTÍCULO 29. REDES DE INFRAESTRUCTURA Y ALUMBRADO PÚBLICO	9
TÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES.....	10
CAPÍTULO 1. CLAVE R5. CASCO CONSOLIDADO FRAGEN.....	10
ARTÍCULO 30. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN	10
ARTÍCULO 31. USOS PERMITIDOS. TIPOLOGÍA.....	10
ARTÍCULO 32. ALTURAS	10
ARTÍCULO 33. PROFUNDIDAD EDIFICABLE. LONGITUD DE FACHADA.....	10
ARTÍCULO 34. SOLAR MÍNIMO PARA USO RESIDENCIAL (CFR. ART. 69 NU PGOU)	10
ARTÍCULO 35. CIMIENTOS (CFR. ART. 42 NU PGOU).....	10
ARTÍCULO 36. FACHADAS.....	10
ARTÍCULO 37. VUELOS	11
ARTÍCULO 38. SALIENTES PLANTA BAJA (CFR. ART. 45 NU PGOU)	11
ARTÍCULO 39. TRIBUNAS Y GALERÍAS CERRADAS, TRIBUNAS REMATADAS SOBRE CUBIERTA Y BUHARDAS	11
ARTÍCULO 40. CERRAMIENTO TAPIA (CFR. ART. 48 NU PGOU)	11
ARTÍCULO 41. EDIFICACIONES DE PLANTA BAJA.....	11
ARTÍCULO 42. CUBIERTAS	11
ARTÍCULO 43. FALDÓN	12
ARTÍCULO 44. PENDIENTES	12
ARTÍCULO 45. ALEROS	12
ARTÍCULO 46. LINEAS DE QUIEBRO.....	12
ARTÍCULO 47. CUMBRERAS	12
ARTÍCULO 48. CHIMENEAS	12
ARTÍCULO 49. HUECOS (CFR. ART. 74 NU PGOU)	12
ARTÍCULO 50. CARPINTERÍA EXTERIOR Y PERSIANAS (CFR. ART. 75 NU PGOU)	12

ARTÍCULO 51.	BARANDILLAS DE BALCONES (CFR. ART.76 NU PGOU).....	13
ARTÍCULO 52.	BAJANTES PLUVIALES (CFR. ART.77 NU PGOU)	13
ARTÍCULO 53.	MATERIALES DE FACHADA Y PINTURAS.....	13
CAPÍTULO 2. CLAVE R7. BORDAS		15
ARTÍCULO 54.	DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN Y USOS PERMITIDOS	15
ARTÍCULO 55.	TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA.....	15
ARTÍCULO 56.	TIPO BORDA EXISTENTE (BE): EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO	16
ARTÍCULO 57.	TIPO BORDA NUEVA (BN): EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO	16
ARTÍCULO 58.	TIPO BORDA FUERA DE ORDENACIÓN (BFO): EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO.....	16
ARTÍCULO 59.	PLANTAS SÓTANO Y PATIOS DE ILUMINACIÓN	16
ARTÍCULO 60.	MATERIALES.....	17
ARTÍCULO 61.	CUBIERTAS	17
ARTÍCULO 62.	COMPOSICIÓN DE HUECOS	17
ARTÍCULO 63.	CARPINTERÍA EXTERIOR	17
ARTÍCULO 64.	CERRAJERÍA.....	18
ARTÍCULO 65.	BAJANTES PLUVIALES.....	18
ARTÍCULO 66.	MATERIALES DE FACHADA.....	18
ARTÍCULO 67.	ERAS: REGULACIÓN DE MOBILIARIO URBANO, VEGETACIÓN Y ELEMENTOS DE CONTENCIÓN.....	18
CAPÍTULO 3. CLAVE DE9 EQUIPAMIENTO.....		20
ARTÍCULO 68.	EQUIPAMIENTO.....	20
CAPÍTULO 4. CLAVE DV8 ESPACIOS LIBRES CONSOLIDADOS.....		20
ARTÍCULO 69.	ESPACIOS LIBRES CONSOLIDADOS	20
CAPÍTULO 5. CLAVE DV7 ESPACIO LIBRE PÚBLICO		20
ARTÍCULO 70.	ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS.....	20
TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL		21
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....		21
ARTÍCULO 71.	DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	21
ARTÍCULO 72.	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	21
ARTÍCULO 73.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	21
ARTÍCULO 74.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	21

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. ÁMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones precisas que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones a realizar en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo de Fragen, (en adelante PE), con el fin de alcanzar los fines establecidos en la Memoria de Ordenación y el Catálogo.

La presente Normativa Urbanística es de aplicación en el ámbito recogido en la Documentación Gráfica de Ordenación referido a la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo de Fragen. Constituyen el alcance de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo, subsuelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares.

Artículo 2. VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

El PE entrará en vigor al día siguiente al de la publicación oficial del Acuerdo de Aprobación Definitiva del mismo. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones aisladas que pudieran plantearse de acuerdo a la Legislación Urbanística vigente en su momento.

El PE, de acuerdo con la legislación Urbanística de aplicación, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a la consulta de la totalidad de su documentación. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del PE, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

Artículo 3. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La interpretación de los documentos de carácter vinculante del PE corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Torla, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Las determinaciones del PE y en concreto, de esta normativa urbanística se interpretarán basándose en aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras con relación a su contexto, tengan en cuenta el espíritu y los objetivos de la Memoria, así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicadas. La jerarquización en caso de conflicto de interpretación de la documentación será la siguiente; En primer lugar la Normativa Urbanística y después, por este orden; Catálogo, Documentación Gráfica, Memoria de Ordenación, Plan de Etapas y Estudio Económico.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor, o sea, aquellos que representen la realidad con mayor detalle. Así mismo prevalecerá, en caso de contradicción, el gráfico incorporado a la normativa sobre la literalidad de la ordenanza. Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación, prevalecerá aquella que sea más favorable a la mayor superficie y calidad e de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses de la colectividad.

Para todos los aspectos no regulados por el PE, se aplicará de manera complementaria la Normativa del PGOU vigente ó la que, en su caso, pudiera establecerse, tanto la de carácter básico como sectorial, de legislación tanto Estatal como Autonómica.

Artículo 4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL SOBRE LOS EDIFICIOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES

Los efectos del PE sobre los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, serán calificados, según lo establecido en el art. 75 de la LUA/09, como fuera de ordenación y se regirán por los apartados siguientes:

1. Edificios e instalaciones fuera de ordenación. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que expresamente se califiquen como tales por el PE, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del presente Plan y ser disconformes con las mismas, impidiendo su desarrollo. Sin perjuicio de las calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente se encuentran fuera de ordenación por disconformidad con el presente PE:

- a) Los edificios e instalaciones situadas en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan Especial.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en el Plan Especial o por incumplir la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente en tanto no realicen medidas correctoras pertinentes.

2. Edificios existentes no calificados como fuera ordenación.

Los edificios erigidos antes de la aprobación de este Plan o de los planes que lo desarrollen y que no sean calificados como fuera de ordenación, según el artículo precedente, no se entenderán incluidos automáticamente como fuera de ordenación, aunque las condiciones de la edificación preexistente resulten disconformes con las propuestas del presente PE.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, de acuerdo a su Calificación; de mejora de sus condiciones de estética e higiene y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, pero no de aumento de volumen que suponga exceso respecto a las limitaciones existentes.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Todo el ámbito del PE está clasificado como Suelo Urbano.

Dentro del Suelo Urbano delimitado se observan las Categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. La primera afecta a todo el casco consolidado y la segunda a dos actuaciones integradas; la Unidad de Ejecución UE-F1 (Zona de las Bordas) y la UE-F2 (Casa Cazcarro). Su delimitación queda determinada en la documentación gráfica y las condiciones de desarrollo en esta normativa urbanística y en la memoria de ordenación.

Las edificaciones, espacios libres y solares existentes en el ámbito del PE, se califican en diferentes grupos con el fin de determinar los tipos de actuaciones generales y parciales autorizadas y prohibidas en cada caso, así como las recomendadas. La calificación se basa fundamentalmente en la evaluación de las características arquitectónicas intrínsecas, así como en los valores históricos y cualidades ambientales, considerando de igual forma otros aspectos incidentes en la coherente determinación de las actuaciones y los usos, como son la adecuación de la tipología y la adecuación arquitectónica respecto al uso, las características del entorno urbano, la conformación arquitectónica y condiciones volumétricas de la edificación y espacios libres colindantes ó del entorno cercano próximo y el estado de conservación.

Atendiendo a los criterios y finalidades expuestos, se definen los siguientes grupos generales de calificación:

- Clave R5: Casco consolidado Fragen,
- Clave R7: Bordas,
- Clave DE9: Equipamiento,
- Clave DV7: Espacio libre público,
- Clave DV8: Espacio libre consolidado.

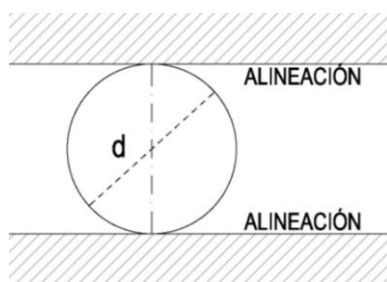
TÍTULO II. ORDENANZAS GENERALES

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE ARQUITECTURA

Artículo 6. ANCHO DE CALLE Y DE PLAZA (Cfr. Art.16 y Art. 17 NU PGOU)

En un punto de la alineación de la calle, es el diámetro de la circunferencia tangente en ese punto, inscrita entre alineaciones.

Se considerará ancho de plaza el ancho de la calle de mayor anchura que concurra en ella.



Artículo 7. PARCELA (Cfr. Art.18 NU PGOU)

Porción de espacio definida por límites precisos. Se define como lindero la línea que delimita las parcelas, separando unas de otras. Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

Artículo 8. SUPERFICIE BRUTA Y NETA DE PARCELA (Cfr. Art.19 NU PGOU)

Superficie bruta de parcela: es la contenida entre los linderos de la misma.

Superficie neta: es la que resulta de deducir de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

Artículo 9. ALINEACIÓN (Cfr. Art.20 NU PGOU)

Alineación de calle, plaza o vía: es la línea que fija el límite entre los viales y espacios públicos y el espacio privado, de uso privativo o público.

Alineación de fachada: es aquella que fija los límites de la edificación.

Alineación oficial: es aquella establecida en el Plan Especial y que figuran en la documentación gráfica del mismo.

Las fincas que se encuentran afectadas por las nuevas alineaciones se califican como fuera de línea.

Artículo 10. RASANTE (Cfr. Art.21 NU PGOU)

Rasante: es la línea de una calle o espacio público que determina las cotas y pendientes de una alineación.

Rasante natural o rasante del terreno: es aquella que posee 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.

Rasante de vial: es aquella por la cual queda determinado el perfil de cada vial.

Las cotas se medirán, salvo indicación contraria, en el eje de la calle.

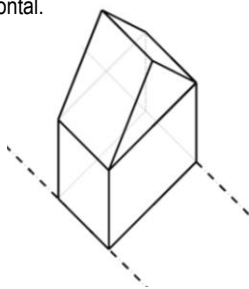
Rasante inferior del edificio: es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada, del terreno, la más baja de las dos.

Rasante oficial: es el término que designará las rasantes que determinen o prevea el Plan General y las figuras de planeamiento vigente.

Artículo 11. SÓLIDO EDIFICABLE

Es el volumen geométrico teórico fuera del cual no es posible construir sino chimeneas.

Se define por la unión de dos volúmenes; El volumen delimitado por planos verticales alzados sobre el perímetro de las alineaciones oficiales de fachadas hasta las líneas de quiebro y el volumen delimitado por planos definidos por dos rectas perpendiculares a las líneas de quiebro y una pendiente máxima del **50%** respecto a un plano horizontal.

**Artículo 12. DEFINICIÓN DE PLANTAS DEL EDIFICIO (Cfr. Art.23 NU PGOU)**

Se denomina **planta baja de un edificio** la primera que ocupando por lo menos su primera crujía tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, admitiendo desviaciones hacia arriba y hacia abajo de 1m. Esta planta computará a efecto de edificabilidad en cualquier tipo de edificación.

Se denominará **planta sótano** a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

Se denominarán **plantas alzadas o plantas de piso** aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

Se denominará **planta de aprovechamiento bajo cubierta** aquella que se sitúa entre el forjado horizontal más alto de la edificación y los forjados inclinados que conforman la cubierta del edificio.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

Artículo 13. DEFINICIONES DE ALTURAS

Se entiende por altura de fachada la distancia vertical desde la rasante de la acera, *medida en el punto indicado en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Especial*, o en su caso en el punto medio de la fachada, hasta la línea de quiebro. *En el caso de las bordas la altura se medirá en la Rasante inferior del edificio.*

En las calles con pendiente, y caso de no estar fijado el punto de referencia, la altura se medirá por tramos correspondientes a 2 m. de desnivel y en la forma antes descrita.

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).

Hablamos de número de plantas de un edificio cuando nos referimos al número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja y las plantas alzadas.

Hablamos de Aprovechamiento baja Cubierta cuando nos referimos a la planta sita bajo cubierta que aprovecha el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal.

Altura libre de plantas es la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del revestimiento inferior del forjado superior.

Artículo 14. EDIFICABILIDAD

Coeficiente que fija la capacidad edificable en un determinado suelo. Se expresa en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el caso del ámbito al que se refiere este Plan especial, la edificabilidad resulta de la aplicación de las alineaciones establecidas en la documentación gráfica por el número de plantas permitido en cada Calificación.

Se podrán realizar estudios de detalle que modifiquen las alineaciones fijadas, según la ley urbanística vigente. En este caso se partirá de la edificabilidad inicial según está contemplada en los planos. Caso de que se realicen porches, éstos no computarán en el nuevo cálculo de la edificabilidad del estudio de detalle. El cómputo de la edificabilidad se efectuará incluyendo exclusivamente la planta baja, plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta, computando superficies construidas. No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches. Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la edificabilidad del edificio.

Artículo 15. SUPERFICIES (Cfr. Art.26 NU PGOU)

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 computar como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

Superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

Artículo 16. PROFUNDIDAD EDIFICABLE (Cfr. Art.27 NU PGOU)

Distancia entre la alineación a vial y el límite posterior de la edificación, medida sobre la perpendicular a la alineación de fachada.

Artículo 17. VUELOS (Cfr. Art.29 NU PGOU)

Se entiende por vuelo toda construcción que sobresale de las líneas de fachadas.

Se distinguen dos casos generales; Vuelos sobre vía pública y Vuelos recayentes a terreno propio.

-Vuelos sobre vía pública son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación a vial.

-Vuelos recayentes a terreno propio son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación de las fachadas con retranqueo obligatorio a los linderos.

Artículo 18. RETRANQUEOS (Cfr. Art.30 NU PGOU)

La separación entre la alineación oficial y la fachada medida según la perpendicular a la primera, se denomina retranqueo.

Se permitirán siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratarán con armonía de materiales y volúmenes con las fachadas de las casas contiguas y la propia. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación en relación con el ancho oficial. El suelo no ocupado deberá ser urbanizado y mantenido decorosamente, tratándose con el pavimento permitido por estas Ordenanzas y conforme al resto de la calle.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE ARQUITECTURA

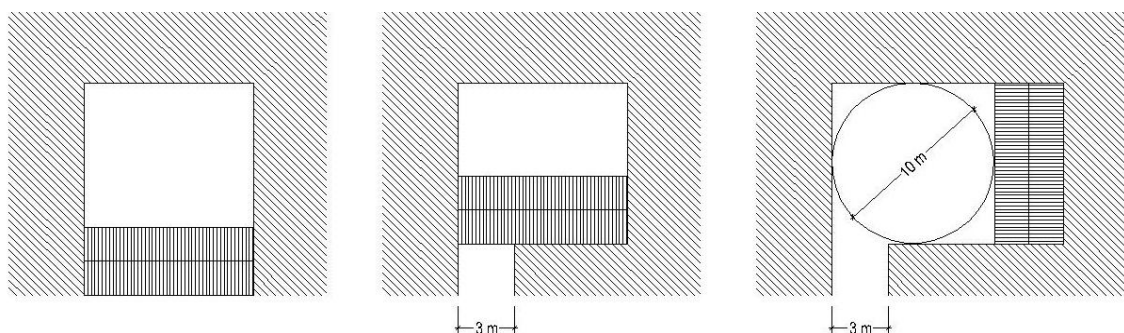
Artículo 19. VIVIENDA EXTERIOR (Cfr. Art.31 NU PGOU)

Las viviendas tendrán la característica indispensable de ser exterior, para lo cual deberá de cumplir una de las siguientes condiciones:

- Que la vivienda tenga como mínimo, una estancia de superficie útil mayor a 10 m² en la que un paramento con hueco dé frente a una calle o espacio público en una longitud igual o mayor a 3,00 m.
- Que la vivienda tenga una estancia de superficie útil superior a 10 m² cuyo frente de 3,00 m. dé a un espacio -en la propia parcela- en el que pueda inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro, unido a la calle por otro espacio cuyo ancho mínimo sea de 3,00 m. de ancho, o bien a través de un pasadizo al modo tradicional de la zona, siendo este pasadizo de anchura mínima de 3,50 m. si la profundidad del pasadizo es menor de 9 m. y de 4,50 m. si es mayor de 9 m. y menor de 12m, siendo 12 m. la máxima profundidad permitida.

Las calles y espacios públicos no exigirán esa condición del círculo inscribible.

El hueco antes citado será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.



Artículo 20. PROGRAMA MÍNIMO. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA VIVIENDA

Toda vivienda de nueva construcción deberá disponer al menos, de un aseo compuesto como mínimo de: inodoro, lavabo y ducha, una cocina-comedor y un dormitorio de dos camas, no siendo la superficie útil menor de 40 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.

En los casos de rehabilitación de edificios y en los casos de rehabilitación y/o nueva edificación en la UE F-1 (zona bordas), establecidos en esta normativa, art. 25 y 55, se permitirá reducir la superficie útil hasta 30 m², en el caso de que únicamente se disponga de una estar-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio, y un cuarto de aseo, que no podrá tener acceso directo desde la estar-comedor-cocina. Tipología Estudio.

Artículo 21. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS (Cfr. Art.32 NU PGOU)

Pieza habitable es aquella que se dedica a una permanencia continua de personas. Quedan excluidas aquellas piezas como: pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, vestíbulos y todas las menores de 6 m² de superficie útil. El lado mínimo de las piezas habitables será mayor o igual a 2,0 m. excepto en cocinas.

La altura libre entre plantas en viviendas, como mínimo será de 2,5 m. En pasillos, baño y cocina, la altura mínima será de 2,2 m.

Las dimensiones mínimas de las piezas serán las siguientes:

Estancia	Superficie útil	Lado mínimo
Dormitorio de 2 camas	10 m ²	2,6 m.
Dormitorio de 1 cama	6 m ²	2,0 m.
Estar-comedor	14 m ²	3,0 m.
Cocina	5 m ²	1,8 m.
Aseo	3 m ²	1,4 m.
Estar-comedor-cocina	21 m ²	3,0 m.
Cocina-comedor	18 m ²	3,0 m.

La anchura mínima de los pasillos será de 1 m. y en los vestíbulos y recibidores de 1,20 m.

Artículo 22. DIMENSIONES DE ACCESOS. PORTALES Y ESCALERAS (Cfr. Art.34 NU PGOU)

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie útil mínima de 4 m², con 2,00 m. de lado mínimo.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

Altura máxima de tabica de 18,50 cm.

Las dimensiones de la huella y contrahuella se adaptarán a lo señalado por la normativa vigente.

El número máximo de peldaños será de 16 en un mismo tramo.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,2 m.

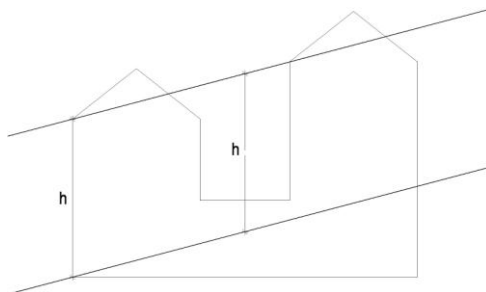
Artículo 23. PATIOS DE LUCES (Cfr. Art.35 NU PGOU)

El patio mínimo de un edificio en general, cumplirá las siguientes condiciones:

Si sobre el patio recaen piezas habitables:

- El patio debe admitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro.
- El patio debe admitir la inscripción de un círculo de diámetro 1/3 de la altura máxima de fachada de cualquiera de los paramentos del patio.
- En agrupaciones de más de tres viviendas por planta en una misma parcela quedarán prohibidos los patios de menos de 5 x 5 m.

En los patios la altura no será mayor que la obligada en el exterior, medida sobre el perfil del terreno y no sobre el suelo del patio (en el caso de que éste sea más alto).

**Artículo 24. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LA VIVIENDA (Cfr. Art.36 NU PGOU)**

Toda pieza habitable poseerá ventilación e iluminación directa al exterior o a patio reglamentario, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil en planta de dicha pieza. Se permiten galerías interpuestas entre las piezas habitables y el exterior siempre que la superficie de los huecos entre pieza y galería y de la propia galería con el exterior sea por lo menos 1/4 de la superficie de la pieza.

Los baños y aseos podrán carecer de ventilación e iluminación natural, pero dispondrán en este caso de ventilación aerostática o forzada.

Artículo 25. OBRAS DE REHABILITACIÓN (Cfr. Art.37 NU PGOU)

En el caso particular de rehabilitación de edificios, y siempre que se demuestre que las características del edificio a rehabilitar no permitan ajustarse a las condiciones mínimas incluidas en estas Ordenanzas, el Ayuntamiento, con el dictamen del técnico competente podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento de las disposiciones mínimas de las Ordenanzas.

Artículo 26. PORCHES O SOPORTALES (Cfr. Art.38 NU PGOU)

Podrán realizarse porches o soportales de manera que la superficie ocupada por el porche no consumirá edificabilidad, en caso de recaer sobre vía pública, serán de uso público.

Artículo 27. ARCOS Y EDIFICIOS PUENTE SOBRE VÍA PÚBLICA (ENTRE EDIFICIOS) (Cfr. Art.39 NU PGOU)

Podrán realizarse nuevos siempre que cumplan con estos requisitos: El ancho máximo del puente no superará los 2/3 de su recorrido. Los materiales para la ejecución de estos cuerpos serán los prescritos para fachadas, pudiendo ser también arcos de fábrica de piedra y bóvedas y fábrica de mampostería del país.

La altura desde rasante de calle abajo forjado será al menos de 3,5 m. El recorrido máximo de estos puentes no superará los 5 m. Las parcelas unidas por el edificio puente deberán pertenecer al mismo propietario o existir un acuerdo mutuo entre los propietarios, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, la servidumbre que implique tal acuerdo. El Certificado de tal inscripción será preceptivo como documentación a presentar en el Ayuntamiento para la obtención de Licencia.

Se permitirá siempre que no suponga una restricción a la circulación rodada, en cuyo caso se denegará su autorización.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES DE VIALES Y SERVICIOS.

Artículo 28. CALLES Y ACERAS

En el ámbito del Suelo Urbano Consolidado y en la unidad de ejecución UE-F2 el material para la ejecución de los viales y aceras será similar al existente, losa de piedra del país. Se unificará el plano de la acera con el plano de la calzada. Las calles se harán con ligera pendiente hacia el centro, donde se hará una rigola de piedra, hormigón armado o fundición, hacia donde se vayan dirigiendo las aguas y recogidas por sumideros sifónicos con rejillas de fundición.

En el ámbito de la UE F-1, los viales podrán realizarse mediante los mismos materiales y formas que el en Casco, o bien utilizar hormigón con texturas, con perforaciones por las que crezca la vegetación.

En las zonas de espacios libres y aparcamiento también podrán utilizarse soluciones de tierra apisonada o similar. En todo caso el Proyecto de Urbanización de la UE F-1 deberá ser informado por la Comisión de Patrimonio.

Artículo 29. REDES DE INFRAESTRUCTURA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Dentro del ámbito de las actuaciones integradas UE F-1 y UE F-2, toda la red de infraestructura será enterrada (agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado, telefonía, etc.).

En todo el ámbito definido en este Plan Especial se prohíbe estrictamente la interferencia de las acequias con la red de alcantarillado, evitando tanto los vertidos de aguas residuales a las acequias como la incorporación de sobrantes de agua de riego al alcantarillado. También se prohíbe el vertido de purines a la red municipal. Por último, los vertidos se unificarán de modo que todas las zonas servidas por el mismo alcantarillado viertan a un mismo punto, evitando en zonas próximas a ríos, barrancos, escorrederos, acequias, la construcción de pequeños tramos de alcantarilla con vertido directo e independiente a cauces.

En suelo urbano consolidado y en la UE-F-2, el alumbrado público se realizará mediante pedestales, báculos o apliques de fundición (hierro o aluminio en colores oscuros), acero u hormigón armado, de formas sencillas y garantizando su durabilidad y buen mantenimiento.

En el ámbito de la UE-F1, Zona de las Bordas, el alumbrado público se integrará en los muros que definen los viales, de modo que quedan prohibidas las luminarias sobre báculos.

La iluminación en el plano de calzada será la mínima establecida en la legislación sectorial vigente.

TÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES

CAPÍTULO 1. CLAVE R5. CASCO CONSOLIDADO FRAGEN

Artículo 30. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es el definido en la documentación gráfica mediante la Clave R5.

Artículo 31. USOS PERMITIDOS. TIPOLOGÍA.

El uso característico para el ámbito es Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar.

Tendrán carácter de compatibles y tolerados los usos hotelero, comercial, oficinas, almacenaje, artesanal, talleres de reparación, industrial, agrícola y ganadero de uso doméstico con la definición que se recoge en el Título VI, Sección 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca. En el uso Plurifamiliar se establecerá la limitación de 15 viviendas por portal.

En el caso de rehabilitación de edificios, se podrá proyectar la tipología de Estudio según lo establecido en el art. 20 de esta normativa.

Artículo 32. ALTURAS

Se establecen dos posibilidades para establecer el máximo sólido edificable, excluyentes entre sí, dependiendo del número de plantas asignado en la documentación gráfica:

Opción A:

- Nº de plantas máximo: 3; Planta Baja + Planta Primera + Aprovechamiento Bajo Cubierta; Altura máxima de fachada: 8 metros.
- Nº de plantas máximo: 2; Planta Baja + Aprovechamiento Bajo Cubierta; Altura máxima de fachada: 5 metros.
- Nº de plantas máximo: 1; Planta Baja; Altura máxima de fachada: 3 metros.

Opción B:

- Nº de plantas máximo: 3 Planta Baja + Planta Primera + Planta Segunda; Altura máxima de fachada: 9 metros.
- Nº de plantas máximo: 2; Planta Baja + Planta Primera; Altura máxima de fachada: 6 metros.
- Nº de plantas máximo: 1; Planta Baja; Altura máxima de fachada: 3 metros.

Para poder materializar la opción B la altura de la línea de quiebro será la cota máxima de la cara alta del último forjado horizontal y la altura máxima entre la línea de cumbrera y la línea de quiebro será de dos metros. El espacio entre el último forjado horizontal y el plano del faldón sólo podrá ser utilizado para alojar instalaciones o como acceso a la cubierta para labores de mantenimiento.

Artículo 33. PROFUNDIDAD EDIFICABLE. LONGITUD DE FACHADA

La profundidad edificable será la establecida en los Planos de Alineaciones y Rasantes. Para las nuevas edificaciones sin alineaciones establecidas, o aquellas que se realicen con posterioridad al derribo de la existente, y cuya alineación no esté establecida, la profundidad edificable será igual o menor a 8 metros.

Los edificios lineales con mayor longitud de 20 m. se tratarán de manera que -por la variación de alturas, cubiertas, retranqueos u otros recursos volumétricos- se vean como una unión de diferentes volúmenes, en lugar de un único edificio lineal. (Mediante creación de soportales, patios recayentes a fachada, variación de la altura de la línea de quiebro, como por ejemplo la volumetría propuesta para la Casa Cazcarro). En caso de que no se haya grafiado las alineaciones posteriores, o bien se proceda a la realización de un estudio de detalle para su modificación se establece una profundidad edificable máxima de 8 m para plantas alzadas. La profundidad edificable de la planta baja para los estudios de detalle en ningún caso superará los 16 m.

Artículo 34. SOLAR MÍNIMO PARA USO RESIDENCIAL (Cfr. Art.69 NU PGOU)

Para que un solar sea edificable deberá demostrarse gráficamente su posibilidad de uso después de ubicar en él una escalera.

Artículo 35. CIMIENTOS (Cfr. Art.42 NU PGOU)

La ocupación de la vía pública por cimentaciones podrá autorizarse cuando queden enterrados 1,5 m. bajo la rasante y no avancen más de 0,60 m. respecto a la alineación a vial.

Artículo 36. FACHADAS

Deberán tratarse con la entidad de cerramiento del cuerpo principal del edificio. Los elementos propios de su composición (balcones, ventanas, aleros, etc.) serán dispuestos de manera sobria, perfilada y sin fundirse ni crear volumetrías ambiguas que degraden su aspecto sencillo.

Cuando por necesidades funcionales haya que proceder a la apertura sistemática de huecos, se procederá a la unificación del retranqueo de la carpintería respecto al plano de fachada, de modo que se pueda leer el menor número de perforaciones por alzado. Los piñones y testers que han de quedar vistos como fachada, deberán tratarse con la misma entidad que ésta.

Artículo 37. VUELOS

En general se permiten los vuelos abiertos tipo balcón, quedando prohibidos el resto de vuelos.

Se distinguen dos casos generales; Vuelos sobre vía pública y Vuelos en fachadas recayentes a terreno propio.

- Vuelos sobre vía pública: aquellos elementos de la edificación que sobrepasaran la alineación a vial. Se permiten sobre la alineación a la calle con un saliente de hasta 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. La altura a partir de la cual se permiten los vuelos es la siguiente:

a.1) Si la anchura de la calle donde recae el vuelo es menor o igual a 5 m. Serán permitidos por encima de la planta baja a una altura mayor o igual a 4 m.

a.2) Si la anchura de la calle donde recae el vuelo es mayor de 5 m, serán permitidos por encima de la planta baja a una altura mayor o igual a 2,80 m. en calles de tráfico ligero y ocasional para paso de personas y vehículos ligeros cuyo gálibo sea menor de 2,20 m. y de 3,50 m. en calles de tráfico, de paso regular de personas y vehículos corrientes de todo tipo y que tengan un gálibo mayor de 3,30 m.



- Vuelos recayentes a terreno propio en fachadas con retranqueo obligatorio a los linderos: Se permiten los vuelos cuando el retranqueo a linderos de las parcelas contiguas o el ancho del patio sea igual o superior a 3 m. El máximo vuelo será de 60 cm desde el plano de fachada.

En ambos casos quedan prohibidos los vuelos de obra maciza, a excepción de los fondos de chimeneas, siempre que se realicen a la manera tradicional. Cuando la alineación de una calle concurrente a una plaza de mayor ancho sea prolongación de una de las alineaciones de dicha plaza, podrán establecerse vuelos a la plaza correspondientes a la anchura de ésta en los tramos que el gráfico indica. Estos elementos volados deberán separarse siempre de la medianería, al menos tanto cuanto vuelo. Los materiales a emplear serán: La piedra, el hormigón o la madera maciza. Escuadría mínima en armaduras y canetes 12 x 15 cm.

Artículo 38. SALIENTES PLANTA BAJA (Cfr. Art.45 NU PGOU)

En calles de todo tipo de tráfico, se autorizarán solamente sobre acera por encima de los 2 m. desde el pavimento y en proyección vertical, retirados 0,40 m. del bordillo. En caso de que estén por encima del pavimento de rodadura o a menos de 0,40 m. del bordillo en proyección horizontal, deberán estar a 4 m. de altura como mínimo.

Artículo 39. TRIBUNAS Y GALERÍAS CERRADAS, TRIBUNAS REMATADAS SOBRE CUBIERTA Y BUHARDAS

Quedan prohibidas en el ámbito del Plan Especial de Fragen.

Artículo 40. CERRAMIENTO TAPIA (Cfr. Art.48 NU PGOU)

Los cercados o tapiados en espacios urbanos (jardines, corrales, etc.) presentarán un espacio sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento, pudiéndose realizar con estos materiales: piedra, hormigón, acero, forja, fundición, madera, y siempre con formas sencillas y acordes a la simplicidad de los cercados o tapiados del núcleo en que se encuentren. Se podrá usar en los pasamanos y como defensa de tráfico, perfiles de tubo galvanizado con paredes de espesor mínimo de 3 mm, aunque se recomienda siempre perfiles macizos.

Artículo 41. EDIFICACIONES DE PLANTA BAJA

Son aquellas edificaciones cuya su altura está limitada a una planta. Podrán ser rematadas mediante cubierta inclinada o cubierta plana. En el caso de la cubierta inclinada podrán ser rematadas a una pendiente siempre que se entiendan como cobertizo asociado a un volumen mayor contiguo, independientemente de la propiedad de éste.

Artículo 42. CUBIERTAS

Deberán realizarse a dos o más aguas, salvo en el caso de los volúmenes de planta baja, inspirándose en la forma y volúmenes tradicionales. Las aguas verterán siempre hacia las alineaciones de mayor dimensión. El gráfico de cubiertas de la memoria de ordenación servirá como orientación en caso de dudas de interpretación. La implantación de chimeneas otros elementos análogos nunca desvirtuarán el concepto unitario y simple de la cubierta. Material de cobertura: Losa de piedra tradicional o teja de hormigón en color ocre de forma, color y textura similar a la existente en el núcleo. El modelo elegido se deberá presentar para su aprobación por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 43. FALDÓN

Es el plano de cubierta a "una pendiente" o tirada. (En la parte inferior y en el espacio del grueso del muro). En las cubiertas de losa se suele hacer una disminución de pendiente. La proyección horizontal entre la cumbrera y la línea de quiebro no podrá ser inferior a 3 m. Los faldones del volumen principal de la cubierta verterán aguas hacia las fachadas de mayor dimensión. El plano de cubiertas de la memoria de ordenación servirá como orientación para el caso de dudas de interpretación. No se admitirán los cuerpos de edificio rematados en cobertizo, es decir, a una sola pendiente, a no ser que el cuerpo fuese adosado a un plano de fachada de un cuerpo mayor, en el caso de rehabilitación por poseer el actual edificio o en el caso de las edificaciones descritas en el art. 41. Se incluirán sistemas de paranieves en los faldones recayentes a vía pública.

Artículo 44. PENDIENTES

Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón. Estará comprendida entre el 40% y el 50%, respecto al plano horizontal. Los faldones de cubierta podrán ser de una pendiente o de doble pendiente, siempre que la doble pendiente no ocasione formas convexas. En el caso de cubiertas realizadas con losa de piedra, de la forma tradicional, se permitirán pendientes de hasta el 100 %, o incluso mayores si está justificado por razones constructivas.

Artículo 45. ALEROS

Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada.

Podrán volar sobre la calle desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, con un mínimo de 40 cm. aunque la calle tenga menos de 4 m. Si el alero se encuentra a más de 6 m. sobre la rasante, hasta 1/6 del mismo ancho y con un máximo de 80 cm.

Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble y una resistencia notable al deterioro. En caso de ser pintados se hará en tonos similares a los definidos en el art. 53.

Los materiales a emplear serán: Piedra, hormigón visto, madera maciza (escuadría mínima armaduras y canetes 12 x 15 cm.). La tabla será de un grosor mínimo de 3 cm.

Artículo 46. LINEAS DE QUIEBRO

Es la línea horizontal de encuentro entre el plano superior de cubierta y el plano de fachada. Si las fachadas de un edificio están a distinta altura, la altura de la línea de quiebro, se tomará en la fachada referenciada en la documentación gráfica y en el caso de que no esté referenciada en el vial o terreno propio que posea mayor cota.

Por tanto todas las líneas de quiebro de un edificio estarán incluidas en un mismo plano horizontal. (Plano de línea de quiebro)

Artículo 47. CUMBRERAS

Es el encuentro más alto entre los faldones. Deberá ser una línea recta.

La altura de cumbrera no rebasará la línea de quiebro en más de $0,5 \times p$ metros, siendo p la profundidad edificable definida anteriormente.

En el caso de rehabilitación, podrá alcanzar la existente aunque supere la anterior.

Artículo 48. CHIMENEAS

Los volúmenes exteriores de chimeneas serán de piedra del país o de piedra tosca. Se admitirán también de hormigón y de acero en colores oscuros.

Los remates superiores de las chimeneas serán de piedra, de hormigón o de acero pintado en colores oscuros.

Se tenderá a la unificación de volúmenes.

Artículo 49. HUECOS (Cfr. Art.74 NU PGOU)

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido decididamente vertical (salvo que queden dentro de una tribuna acristalada) o huecos a lo sumo cuadrados.

Los cabeceros y dinteles podrán ser de piedra, hormigón o madera tratada en autoclave con creosota u óxidos metálicos, escuadra mínima 15 x15cm.

El alféizar de las ventanas será de losa de piedra, con un espesor mínimo de 5 cm. volando sobre el paramento de fachada por lo menos 3 cm. Podrán ser también de hormigón.

Los marcos de las contraventanas de fachada irán remetidos en las jambas, admitiéndose enrasadas a fachada. Las puertas de garaje irán siempre remetidas en las jambas al menos 15 cm. y deberán ser de madera o revestidas de madera, o bien metálicas en colores oscuros.

Artículo 50. CARPINTERÍA EXTERIOR Y PERSIANAS (Cfr. Art.75 NU PGOU)

Únicamente se permite tanto en carpintería exterior como en persianas:

La madera diseñada en formas simples que faciliten su buen mantenimiento y el aluminio en colores oscuros

En cuanto al tratamiento de la madera ver lo establecido en el art. 53 sobre pinturas.

Artículo 51. BARANDILLAS DE BALCONES (Cfr. Art.76 NU PGOU)

Se realizarán de la siguiente manera:

Barrotes verticales de hierro macizo, luz máxima: 10 cm. con redondo de diámetro mayor o igual a 11 mm. y cuadradillo de lado 11 mm.

Barrotes verticales en palotes de madera con escuadría mínima de 5 x 5 cm. máxima luz libre 10 cm.

Podrán colocarse también barandillas de fundición y forja, pero solamente aquellas que por su diseño y simplicidad no vayan en contradicción con el estilo de la zona. Las barandillas metálicas de balcones y rejas, se pintaran preferentemente con pintura gris-plomo, negro mate o negro forja. Las barandillas de madera se tratarán según lo establecido en el art. 53 sobre pinturas.

Artículo 52. BAJANTES PLUVIALES (Cfr. Art.77 NU PGOU)

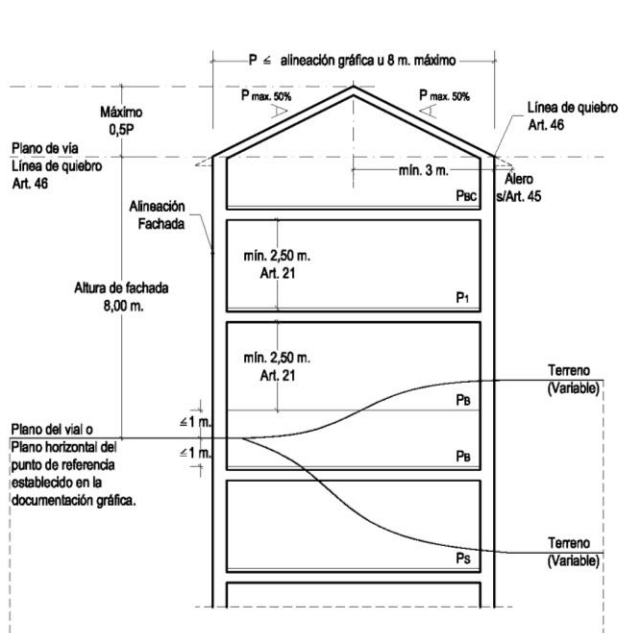
Las bajantes y canales vistos serán metálicos y en materiales de noble comportamiento: cobre, bronce, zinc, chapa galvanizada, fundición o aluminio esmaltado, estos dos últimos en colores oscuros. En calles de anchura menor de 3 m. no se permitirán sobresaliendo de la línea de fachada.

Artículo 53. MATERIALES DE FACHADA Y PINTURAS

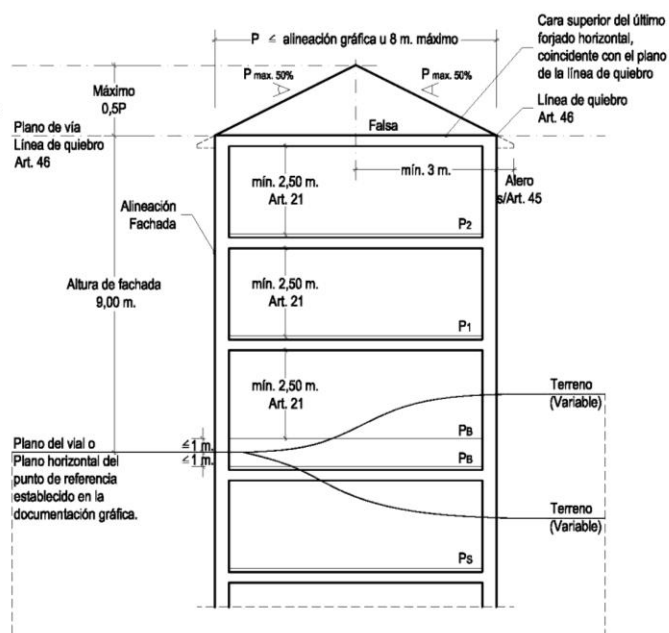
La construcción de fachada se realizará mediante fábricas de mampostería con junta de mortero bastardo o aparejado a hueso. Se prescribe el uso de morteros bastardos de cal como norma general. El aplacado de piedra del país tendrá un espesor mínimo del 15 cm. adecuándose a las características de los mampuestos tradicionales.

Se recomienda que el barnizado de la madera en carpintería exterior, contraventanas, barandillas, etc. sea en colores oscuros. Se recomiendan los tratamientos tipo creosota y betunes que impregnen la madera sin incorporación de capa exterior. Caso de ser pintadas, las carpinterías exteriores (marcos, pre-marcos, contraventanas, barandillas, etc.), se ajustarán a las gamas de color tradicionales en los núcleos del Pirineo.

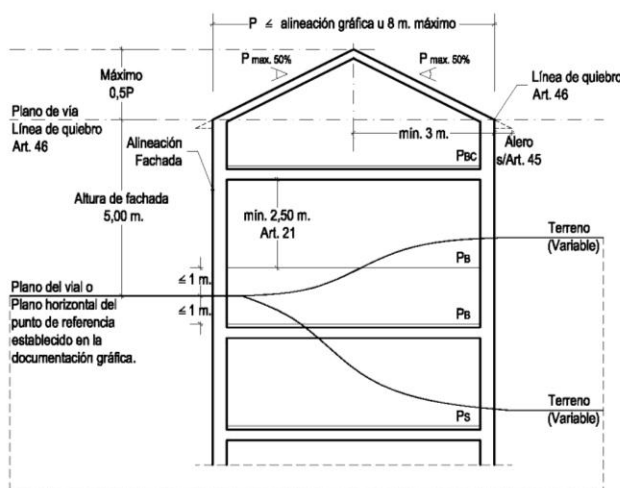
En el caso de rehabilitación de edificios que presenten un acabado distinto al especificado, se podrá mantener el acabado existente en fachadas y carpinterías.



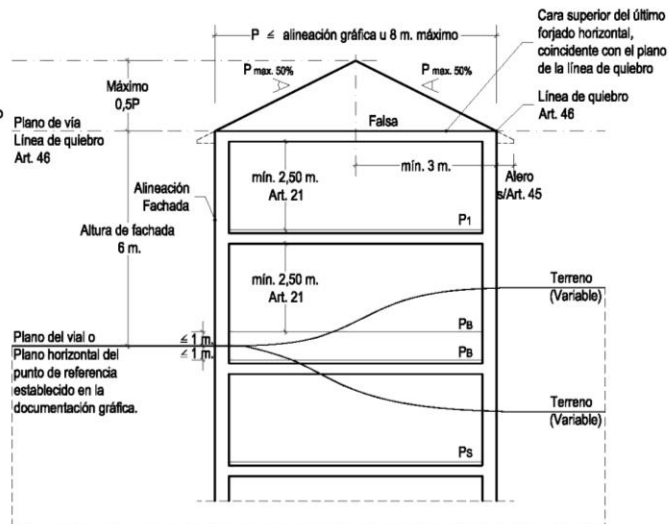
OPCIÓN A; Volumen máximo
Art. 30 OPCIÓN A: N° máximo de Plantas 3; P Baja + P Primera + P Aprovechamiento Bajo Cubierta;
Altura máxima de fachada 8 m.



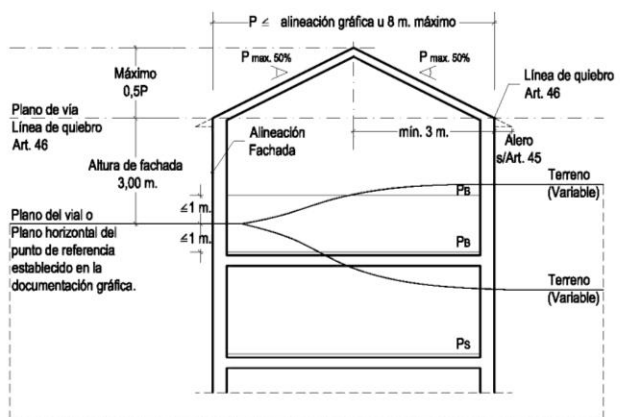
OPCIÓN B; Volumen máximo
Art. 30 OPCIÓN B: N° máximo de Plantas 3; P Baja + P Primera + P Segunda;
Altura máxima de fachada 9 m.



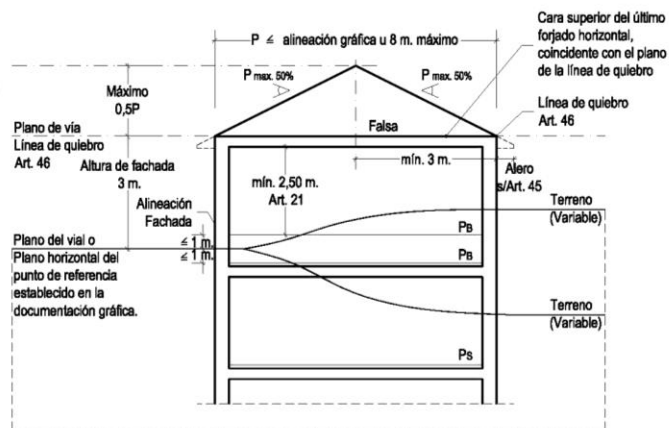
Art. 30 OPCIÓN A: N° máximo de Plantas 2; P Baja + P Aprovechamiento Bajo Cubierta;
Altura máxima de fachada 5 m.



Art. 30 OPCIÓN B: N° máximo de Plantas 2; P Baja + P Primera;
Altura máxima de fachada 6 m.



Art. 30 OPCIÓN A: N° máximo de Plantas 1; P Baja; Altura máxima de fachada 3 m.



Art. 30 OPCIÓN B: N° máximo de Plantas 1; P Baja; Altura máxima de fachada 3 m.

CAPÍTULO 2. CLAVE R7. BORDAS

Artículo 54. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN Y USOS PERMITIDOS

Estas Ordenanzas serán de aplicación en la Unidad de Ejecución (U.E. F-1) de Fragen, en la zona de bordas. El uso característico será el Residencial Unifamiliar. Se establece la limitación de 1 vivienda por borda o volumen, con un total máximo de 18 bordas, entre existentes y nuevas. Se podrá establecer la tipología Estudio definida en el art. 20 de esta normativa.

Tendrán carácter de compatibles y tolerados los usos hotelero, comercial, oficinas, artesanía y almacenaje agrícola.

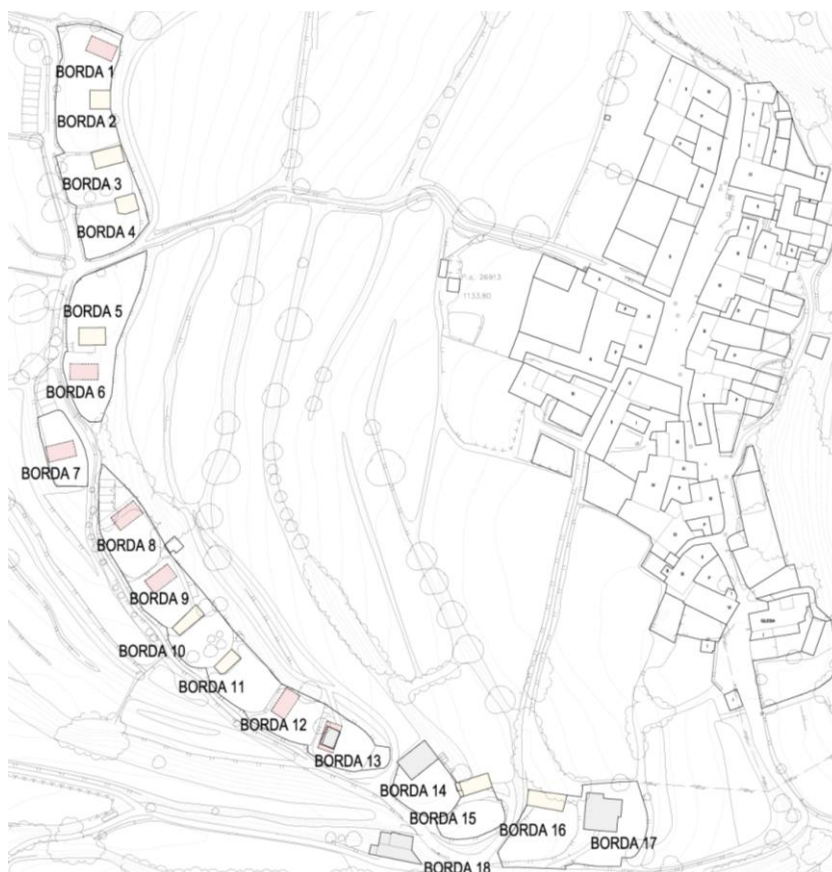
Artículo 55. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

La tipología correspondiente para la zona de la Unidad de Ejecución es una edificación aislada tipo "Borda", con las condiciones constructivas y estéticas que se establecen a continuación. En el conjunto definimos tres tipos de bordas;

- Tipo BE; Bordas existentes; Indicadas con los números 2, 3, 4, 5, 10, 11, 15 y 16.
- Tipo BN; Bordas nuevas; números 1, 6, 7, 8, 9, 12 y 13.
- Tipo BFO; Bordas Fuera de Ordenación; 14, 17 y 18

Las bordas existentes y las bordas fuera de ordenación mantendrán su posición, sin perjuicio de las ampliaciones permitidas en algunas de ellas. La posición de las nuevas bordas es indicativa, pudiendo variar en función del proyecto de ejecución teniendo en cuenta siempre los siguientes criterios: Se mantendrá siempre una separación mínima de 6 metros entre bordas. El lado mayor de la borda será sensiblemente perpendicular al camino principal, tal como se indica en el gráfico. No existen limitaciones de retranqueos a ningún lindero, pudiendo compartir el muro de contención de una era con el muro principal de la nueva borda. La posición será tal que se lea como volumen autónomo asociado a una era o porción de terreno.

En caso de dudas de interpretación el gráfico adjunto servirá como orientación.



Artículo 56. TIPO BORDA EXISTENTE (BE): EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO

Las actuales bordas podrán ampliar su volumen siempre que mantengan su posición actual, la altura de cumbrera no sea superior a 6 metros o a la existente si es mayor, la pendiente máxima de los faldones de cubierta sea del 50% y la superficie construida en planta no supere los 45 m² o a la existente si es mayor.

Dentro del volumen máximo se podrán edificar 2 plantas; Planta Baja y Planta Aprovechamiento Bajo Cubierta.

La forma en planta resultante será sensiblemente rectangular y su lado máximo no será mayor de 10 metros.

Se mantendrá con claridad la composición a dos aguas siendo la longitud mayor de la proyección en planta de cada faldón siempre mayor de 3 metros.

En ningún caso la ampliación generará construcciones que generen volúmenes generales (excluidas chimeneas, jambas, etc.) de más de 6 caras, salvo que la construcción actual posea más caras, que se podrán mantenerse.

La edificabilidad máxima por cada borda será 90 m² o la resultante de aplicar las condiciones de este artículo si es mayor.

En caso de derribo o ruina de la edificación se aplicarán las condiciones del artículo siguiente.

Artículo 57. TIPO BORDA NUEVA (BN): EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO

El máximo volumen edificable para las nuevas bordas estará definido por las siguientes condiciones:

La forma en planta resultante será sensiblemente rectangular de dimensiones máximas 9 y 5 metros. Máxima superficie construida; 45 m².

Altura de cumbrera máxima; 6 metros. Posición de la cumbrera; perpendicular al lado mayor.

Pendiente máxima de los faldones: 50%.

Se leerá con claridad la composición a dos aguas siendo la longitud mayor de la proyección en planta de cada faldón siempre mayor de 3 metros.

Dentro del volumen máximo se podrán edificar 2 plantas; Planta Baja y Planta Aprovechamiento Bajo Cubierta.

La edificabilidad máxima por cada borda será de 90 m².

Artículo 58. TIPO BORDA FUERA DE ORDENACIÓN (BFO): EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO

La edificabilidad, posición y volumen permitidos serán los existentes, prohibiéndose cualquier tipo de ampliación de las mismas.

En el caso de su derribo y reconstrucción podrán mantener la edificabilidad existente, si bien su volumen se ajustará a los criterios establecidos para las bordas existentes. Realizarán un estudio de detalle para definir su volumen, posición, etc.

Este estudio de detalle mantendrá las condiciones de pendiente máxima 50%, resolución de la cubierta a dos aguas, único volumen y forma sensiblemente rectangular en planta, pudiendo establecer nueva altura de cumbrera. Los faldones podrán verter aguas al lado mayor o menor de la nueva borda. El número de plantas será 2: Planta Baja y Planta Primera.

Se permiten obras de mantenimiento, conservación, seguridad, salubridad, higiene y ornato.

En el caso de que las obras planteadas supongan una reforma integral de la edificación existente, o bien supongan la sustitución de un elemento significativo del mismo, como por ejemplo la cubierta, tendrán que atender a las condiciones establecidas para las bordas existentes. Por ejemplo una nueva cubierta suprimirá los aleros, tendrá forma de dos aguas, etc. Si se reforma la fachada atenderá a las condiciones de composición y materiales establecidas para el resto de bordas.

Artículo 59. PLANTAS SÓTANO Y PATIOS DE ILUMINACIÓN

Se podrán realizar sótanos que no computarán en la edificabilidad máxima permitida. En ningún caso su superficie será mayor de 75 m² construidos. Podrán establecerse lucernarios de iluminación y ventilación de los mismos en cubierta del sótano, siempre que no desvirtúen el concepto de era. También podrán abrirse huecos en los muros de contención de la era, con las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Se podrán realizar patios descubiertos para proporcionar iluminación y ventilación natural a la planta sótano. En ellos se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro. Su superficie no será nunca superior a 30 m². En el caso de los sótanos, su cubierta será vegetal y se resolverá sin interrupción con la vegetación de la era, pudiendo establecerse alguna zona pavimentada con losa de piedra en el acceso a la borda, que en ningún caso tendrá la condición de elemento predominante, sino que atenderá exclusivamente a la protección frente a la humedad de la construcción. La superficie pavimentada de la era no será superior a 30 m². En la documentación gráfica se describen ejemplos a título orientativo de posibles soluciones en edificios nuevos o rehabilitados.

Artículo 60. MATERIALES

Fachadas: El material de fachadas será la mampostería de piedra del país con junta de mortero bastardo de cal, preferentemente sin llagear, o aparejado a hueso, con espesor mínimo del aplacado de piedra de 15 cm.

Cubiertas de las bordas: Losa de piedra tradicional o teja de hormigón en color ocre de forma, color y textura similar a la existente en las bordas rehabilitadas tipo BE. El modelo elegido se deberá presentar para su aprobación por los Servicios Técnicos Municipales.

Cubiertas del sótano: La cubierta de la planta sótano será una cubierta plana y vegetal. Esta cubierta mantendrá el mismo nivel que el terreno existente y las mismas características vegetales del propio entorno de la vivienda, es decir, de la era. No se percibirá solución de continuidad entre era y cubierta.

Muros de contención de las eras: Como criterio general se mantendrán la fábrica existente de mampostería de piedra del país aparejada a hueso. Los nuevos muros o los reconstruidos se realizarán con mampostería de piedra del país aparejada a hueso, con el aspecto de los existentes.

Artículo 61. CUBIERTAS

Su forma será sencilla, con faldones planos sin quiebras, a excepción de las cubiertas de losa de piedra que por motivos constructivos podrán poseer formas cóncavas. Se prohíbe la apertura de lucernarios y ventanas en cubierta, y de modo expreso la construcción de buhardas o lucanas.

La implantación de chimeneas permitidas dentro del sólido edificable, nunca desvirtuarán el concepto unitario y simple de la cubierta. Las chimeneas necesarias para la evacuación de humos y/o ventilación, se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera. En este sentido sus dimensiones y materiales serán aquellos que proporcionen un menor impacto visual, prohibiéndose aquellos metálicos que provoquen brillos o reflejos.

No poseerán aleros en ninguna de sus fachadas, permitiéndose rafes o vuelos de hasta 15 cm, resueltos en losa de piedra a la manera tradicional.

La documentación gráfica presenta modelos de rehabilitación de cubiertas o de cubiertas existentes para ilustrar lo dicho en este artículo.

Artículo 62. COMPOSICIÓN DE HUECOS

La distribución de huecos en la construcción de nuevas bordas o rehabilitación de las mismas seguirá los siguientes criterios:

Prevalecerá en general la parte maciza sobre los huecos, de modo que la proporción de macizo sobre hueco considerando el conjunto de fachadas sea mayor al 60%.

Se prohíben todo tipo de vuelos en fachada, tanto abiertos como cerrados. Se prohíben balcones y miradores.

En las edificaciones objeto de rehabilitación los huecos grandes existentes de puertas de acceso de las bordas se mantendrán con sus dimensiones iniciales, exceptuando en el caso que la altura del hueco sea inferior a 2,20 m. En este caso se podrá aumentar la altura del hueco con las dimensiones máximas citadas posteriormente.

En la fachada principal (longitud mayor de fachada y donde está el acceso de la borda) se mantendrá o propondrá la forma de un gran portón, en cuyo interior se podrán situar la puerta de acceso y ventanas de iluminación/ventilación integradas en el mismo hueco. El resto de huecos quedarán subordinados a la lectura de éste como principal, al igual que en las tradicionales bordas, pudiéndose agrupar varias ventanas en un hueco.

En el resto de la fachadas los huecos tenderán a agruparse en una sola perforación, que puede incluir dos o más ventanas, pero que, al integrarse en el plano de carpintería, se entiende como una.

En la documentación gráfica se exponen recomendaciones acerca de las composiciones de huecos en fachadas, tanto para obra nueva como para rehabilitación. Sin ser de obligado cumplimiento, sirven para ilustrar los criterios establecidos en este artículo.

En los nuevos huecos los cabeceros y dinteles podrán ser de piedra o madera tratada en autoclave con creosota u óxidos metálicos, con escuadra mínima de 20x20 cm.

El alféizar de las ventanas será de losa de piedra, espesor mínimo de 5 cm, volando sobre el paramento de fachada de la borda por lo menos 3 cm.

Artículo 63. CARPINTERÍA EXTERIOR

Los marcos de las contraventanas de fachada, de madera, irán remetidos en las jambas, admitiéndose enrasadas a fachada.

Únicamente se permite que las carpinterías exteriores tengan las siguientes características: Serán de madera oscurecida (barnizada o pintada), sin brillo (mate) y que facilite su buen mantenimiento. Serán similares a las carpinterías tradicionales del conjunto de las bordas existentes.

La forma de apertura de las carpinterías, será mediante una hoja o dos hojas batientes u oscilobatientes, evitando soluciones de correderas, guillotina u otras ajenas a los modelos tradicionales.

Se prohíbe todo tipo de persiana enrollable o elemento de control de luz natural asimilable a dicho modelo.

Asimismo, las contraventanas exteriores serán de madera con las mismas características

Se recomienda que el barnizado de la madera en carpintería exterior, contraventanas, barandillas, etc. sea en colores oscuros. Se recomiendan los tratamientos tipo creosota y betunes que impregnen la madera sin incorporación de capa exterior.

Caso de ser pintadas, las carpinterías exteriores (marcos, premarcos, contraventanas, barandillas, etc.), se ajustarán a las gamas de color tradicionales en los núcleos del Pirineo.

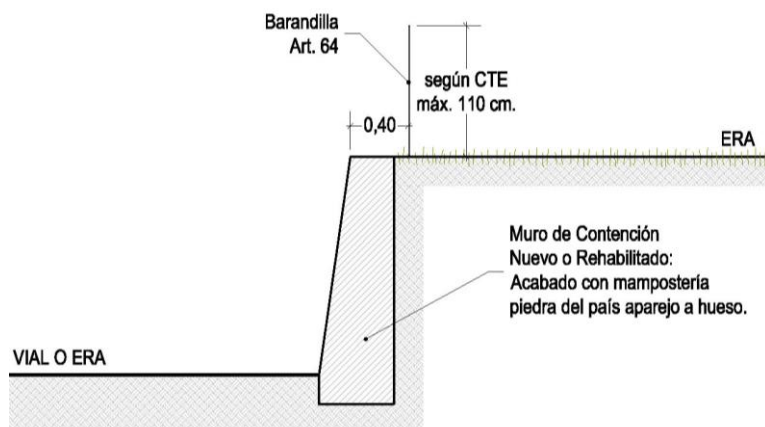
Artículo 64. CERRAJERÍA

En las bordas, las barandillas o antepechos se realizarán de la siguiente manera:

- Integradas en la carpintería; Antepecho fijo resuelto con vidrio o con madera en los mismos tonos que la carpintería.
- Como barandilla integrada dentro del hueco, sin sobrepasar el plano de fachada; Se realizará en acero o forja, con barrotes verticales de hierro macizo; con redondo de diámetro mayor o igual a 10 mm. y/o cuadradillo de lado 10 mm. Luz máxima 10 cm. Como pletinas superiores o inferiores; Llanta de acero de 50x20 mm de tamaño máximo, sujetas a la jamba.

En el caso de que haya que disponer rejas de protección estarán compuestas por los mismos elementos que las barandillas metálicas e irán remetidas en el hueco de fachada. Podrán establecerse cuadrículas o soluciones similares para estos elementos.

- **Las barandillas metálicas de balcones y rejas**, se pintaran preferentemente con pintura gris-plomo, negro mate o negro forja.
- **Barandillas de protección del desnivel de los patios**: Se realizarán del mismo modo que las barandillas metálicas de los antepechos.
- **Barandillas de protección del desnivel de las eras frente a caminos o prados contiguos**; la protección se resolverá mediante barandillas metálicas de la forma descrita para los antepechos. No podrán realizarse mediante fábrica de mampostería, aunque sean en continuación con los muros de contención. Los muros de contención deberán tener unidad en el material y deberán ir enrasados en la medida de lo posible con el nivel del terreno natural de la era. No se podrán prolongar por encima del nivel de la era en más de 10 cm. Las barandillas podrán ir remetidas 40 cm respecto al plano del trasdós del muro de contención.



Artículo 65. BAJANTES PLUVIALES

Las bajantes y canalones, cuya disposición será obligatoria, discurrirán vistas y adosadas a las fachadas y aleros. Se recomienda una disposición de los citados elementos de forma que causen el menor impacto visual. El material de acabado de los mismos será cobre, zinc, fundición, aluminio lacado en color tabaco, acero galvanizado y pintado en color tabaco o colores similares. Se prohíbe expresamente el empleo de PVC.

Artículo 66. MATERIALES DE FACHADA

El material de fachadas será la mampostería de piedra del país con junta de mortero bastardo de cal, preferentemente sin llagear, o aparejado a hueso. El aplacado de piedra tendrá un espesor mínimo del 15 cm. adecuándose a las características de los mampuestos tradicionales en el municipio.

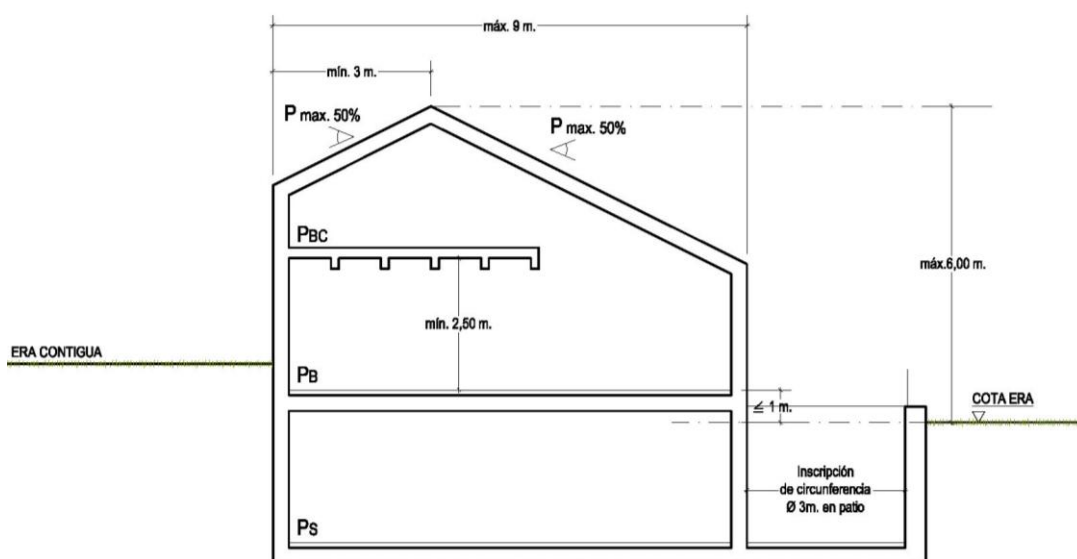
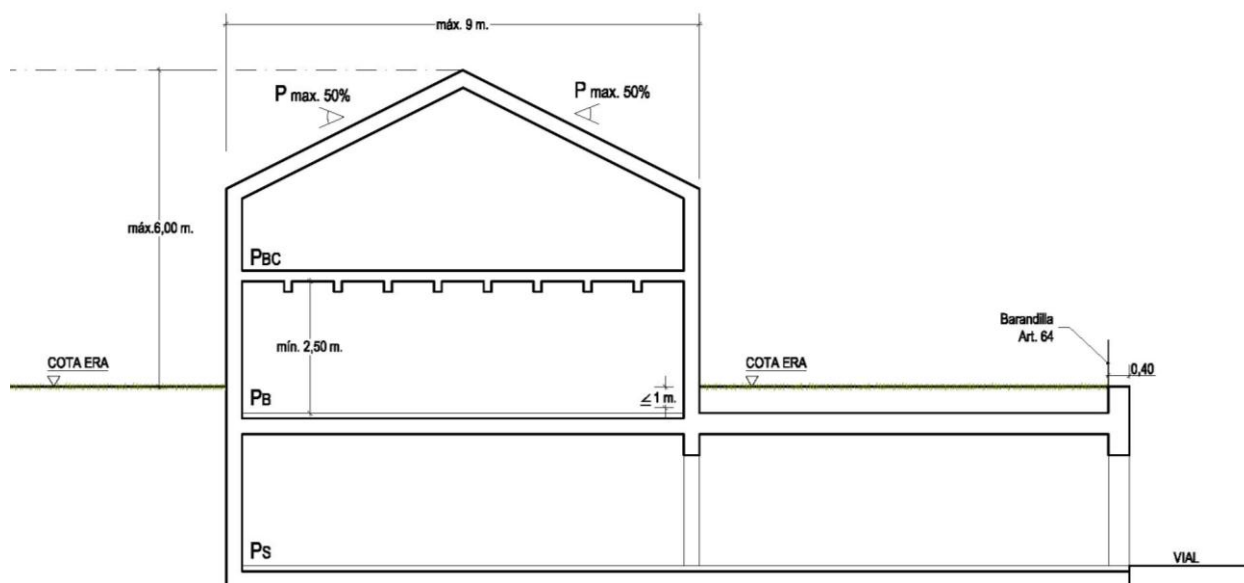
Artículo 67. ERAS: REGULACIÓN DE MOBILIARIO URBANO, VEGETACIÓN y ELEMENTOS DE CONTENCIÓN

Las eras mantendrán su carácter de pasto y vegetación existente. Se prohíbe el mobiliario urbano fijo y el superpuesto a fachada, como por ejemplo pérgolas, marquesinas, toldos, etc. Tampoco se permite la ubicación de luminaria exterior mediante báculos. Se permitirá el arbolado en un máximo de dos ejemplares. La plantación de setos se permite siempre que se justifique su necesidad por motivos de privacidad, en los lugares en que esta pudiese verse afectada y mediante especies autóctonas, tipo boj o similar.

El muro de piedra de contención de las diferentes fajas donde se encuentran las bordas se podrá rehabilitar con las condiciones siguientes:

Utilizar el mismo material que el existente, es decir, mampostería de piedra del país aparejada a hueso.

En el caso del sótano permitido sea colindante con este tipo de muros, se permitirá la apertura de huecos de manera contenida, de forma que no se siga entendiendo el paramento como muro de contención. La carpintería en este caso podrá ser de madera o metálica lacada o pintada en tonos oscuros. En el caso de posibles portones para garajes, éstos serán totalmente ciegos.



CAPÍTULO 3. CLAVE DE9 EQUIPAMIENTO

Artículo 68. EQUIPAMIENTO

No se permitirán otros usos que los propios de esta calificación. Podrán establecerse viviendas asociadas al mantenimiento y conservación del uso principal. La edificabilidad y volumetría serán siempre iguales o menores a la existente. El resto de condiciones según lo establecido para en la clave R5, Edificación Consolidada. Todo ello sin perjuicio de las condiciones establecidas para aquellos edificios que estén catalogados.

CAPÍTULO 4. CLAVE DV8 ESPACIOS LIBRES CONSOLIDADOS

Artículo 69. ESPACIOS LIBRES CONSOLIDADOS

La delimitación de estos espacios debe ser considerada como el establecimiento y fijación de alineaciones de fachada. Como tales se podrán modificar o ajustar mediante estudio de detalle. Salvo que se trate de ajustes de alineaciones, este estudio de detalle tendrá que proponer otro espacio libre consolidado de similar calidad. En ningún caso se desvirtuará la trama urbana de espacios vacíos y llenos propia del núcleo.

Por lo demás **se prohíbe todo tipo de edificación sobre rasante**, pudiendo realizarse sótanos. La cubierta de los mismos se resolverá mediante soluciones tipo enlosados tradicionales de piedra, hormigones tratados o bien mediante cobertura vegetal, prohibiéndose las soluciones de textura y color discordantes con el pavimento de los viales.

CAPÍTULO 5. CLAVE DV7 ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Artículo 70. ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS

Son aquellos de uso y disfrute público. Su urbanización se realizará de modo que se asegure el acceso universal a los mismos. Los materiales serán acordes con los empleados en la pavimentación del casco urbano, o bien serán ajardinados. El mobiliario urbano que se instale será sobrio, sencillo y no se significará de la imagen urbana del resto del núcleo. Se permitirá la instalación de kioscos estructuras ligeras en volúmenes sencillos e integrados en los conjuntos urbanos en que se ubiquen, prohibiéndose todo tipo de acabados que por su color se signifiquen o aquellos que provoquen destellos o brillos.

TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. Desarrollo del Plan Especial

Corresponde a los propietarios de los terrenos, particulares o administraciones el desarrollo y ejecución del Plan Especial, conforme a lo establecido en las Leyes y en este Plan Especial.

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución previstos en los artículos siguientes.

Artículo 72. Instrumentos de Ordenación

Con el fin de regular aspectos urbanísticos complementarios al Plan Especial, se prevé como instrumento de desarrollo la posibilidad de plantear **Ordenanzas Municipales Especiales** que el Excmo. Ayuntamiento de Torla en el ejercicio de sus competencias podrá desarrollar en base a los criterios y objetivos del Plan ó de las normas y recomendaciones del mismo, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Regulación particularizada de las actividades y usos, de acuerdo con la asignación genérica de usos efectuada en el Plan Especial.
- Especificación de aspectos constructivos ó formales de los tipos de obras previstas en el catálogo.
- Regulación de la fiscalía municipal con el fin de incentivar determinados tipos de obras ó usos, entre los autorizados en el Plan Especial.
- Establecimiento de ayudas económicas o técnicas específicas o complementarias de las previstas por otras administraciones, para el fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, así como de las todas las actuaciones de gestión y urbanización previstas.

También se podrán realizar **Estudios de detalle** para adecuar la volumetría propuesta, así como de ajuste o modificación de las alineaciones previstas. En todo caso no supondrá un aumento de la edificabilidad, no supondrá detrimento del viario ni de los espacios libres de uso y dominio público y tendrá que justificar que la solución se adapta a los criterios morfológicos, tipológicos y volumétricos establecidos en la memoria de ordenación.

Artículo 73. Instrumentos de Gestión

En el suelo urbano consolidado, la obtención de los espacios libres al sur de la iglesia se efectuará mediante adquisición de los terrenos por parte de la Administración, y en su caso expropiación, según lo establecido en la legislación vigente. En cuanto a las cesiones de viales se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Suelo Urbano No Consolidado; El sistema de gestión elegido para las unidades de ejecución será el de Compensación.

Artículo 74. Instrumentos de Ejecución

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial se realizará mediante proyectos técnicos, necesarios para la obtención de la correspondiente licencia, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De otras actuaciones urbanísticas, adecuaciones ambientales y estéticas.
- c) De edificación. Clases de proyectos de edificación:
 - Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios; Reforma, Ampliación, Rehabilitación, Acondicionamiento, etc.
 - Proyectos de nueva edificación.
 - Proyectos que tienen por objeto obras de derribo y/o demolición, parcial o total.
- d) De actividades e instalaciones.
 - Cumplirán y se tramitarán según lo establecido en este Plan Especial, el PGOU y la legislación vigente afectada por cada materia.

Huesca, mayo de 2013, los Arquitectos

Miguel Ángel Campo Vallés
col. 2859 COA Aragón

Clara Ibor Labazuy
col. 3778 COA Aragón

CATÁLOGO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN, T.M. TORLA (HUESCA)

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TORLA.

ARQUITECTOS: MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS
CLARA IBOR LABAZUY

ÍNDICE

TÍTULO I.	CATÁLOGO	3
ARTÍCULO 1.	OBJETO Y ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO	3
ARTÍCULO 2.	IDENTIFICACIÓN	3
ARTÍCULO 3.	CONCESIÓN DE LICENCIAS. COMPETENCIAS	3
ARTÍCULO 4.	GRADOS DE PROTECCIÓN	3
ARTÍCULO 5.	TIPOS DE ACTUACIONES	3
ARTÍCULO 6.	LISTADO, FICHAS Y GRADOS DE PROTECCIÓN	4

TÍTULO I. CATÁLOGO

Artículo 1. OBJETO Y ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO

El siguiente Catálogo de Edificios forma parte de la documentación del Plan Especial de Reforma Interior del núcleo de Fragen.

El objeto de este documento es establecer una mayor protección de ciertos elementos arquitectónicos que se consideran de interés patrimonial, de acuerdo a lo establecido en el PGOU y la legislación vigente.

Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

Asimismo les será de aplicación cuanta legislación y normativa particular exista al respecto.

Artículo 2. IDENTIFICACIÓN

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del presente Catálogo los edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

En el plano de ordenación PO-02 se procede a la localización de todos los bienes, edificios englobados en el presente catálogo.

Artículo 3. CONCESIÓN DE LICENCIAS. COMPETENCIAS

Todas las actuaciones que afecten a los bienes incluidos en este documento será preceptivo el informe del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 4. GRADOS DE PROTECCIÓN

Las edificaciones afectadas por Normativa de Protección se clasifican en los siguientes grados:

- Grado P1. Bienes de Interés Cultural. Con carácter general, todos aquellos Bienes de Interés Cultural que en el futuro sean incoados o declarados, tendrán automáticamente el grado de protección P1.
- Grado P2. Edificios de elevados valores arquitectónicos, históricos o culturales, en su configuración exterior e interior. Edificaciones o elementos de interés ambiental.
- Grado P3. Edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, pero sin valores que requieran su protección integral interna.

Artículo 5. TIPOS DE ACTUACIONES

1. Condiciones de tipo de obra.

El régimen establecido en esta Normativa urbanística a los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones generales:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menos interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio, ni la configuración formal y compositiva del mismo.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRADO P1

Las actuaciones posibles en los elementos y edificios catalogados o que pudieran llegar a serlo en este grupo observarán las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones que pudieran ser catalogadas con este grado salvo cuando se trate del derribo de cuerpo añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico. Se prohíbe la destrucción del bien catalogado.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

1. Obras de restauración, conservación o consolidación del edificio o del bien.

2. Obras de acondicionamiento del edificio que pudiera ser catalogado, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

La protección establecida para el caso de futuras edificaciones que puedan ser catalogadas se extenderá a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela.

Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios que pudieran ser catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRADO P2

Las actuaciones posibles en los elementos y edificios catalogados o que pudieran llegar a serlo en este grupo observarán las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpo añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

1. Obras de restauración, conservación o consolidación.
2. Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
3. Podrán realizarse, obras de demolición de cuerpos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.
4. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

c) En general se permiten todo tipo de obras de mantenimiento, conservación higiene y ornato.

Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRADO P3

Las actuaciones posibles sobre los elementos catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

a) Se mantendrán, a ser posible, en su actual lugar o situación. Únicamente podrán ser trasladados los elementos de las construcciones que estén en peligro de extinción por abandono, ruina u otra circunstancia que se justifique suficientemente.

b) Se admiten en ellos todo tipo de obras de reforma que se encaminen a la recuperación de los elementos originales de la fachada; texturas, colores y tratamientos originales del exterior del edificio. Se eliminarán elementos extraños como buhardas, tribunas, etc.

c) En su interior se permiten todo tipo de obras siempre que no devengan en una alteración de los elementos originales de fachada.

d) En general se permiten todo tipo de obras de mantenimiento, conservación higiene y ornato.

Artículo 6. LISTADO, FICHAS Y GRADOS DE PROTECCIÓN

A continuación se adjunta la relación completa de los elementos Catalogados, sus fichas y su grado de protección correspondiente.

- Escudo de la “Casa Marcos” (Casa Arnal). (Grado P1)
- Escudo de la “Casa El Herrero”. (Grado P1)
- Iglesia de San Martín. (Grado P2)
- Fuente y abrevadero. (Grado P2)
- Casa Arnal. (Grado P3)
- Casa Abadía. (Grado P3)
- Casa Bandrés. (Grado P3)

FICHA DEL CATALOGO

REFERENCIA CATASTRAL: 4512403YN3241N0001OK

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FRAGEN

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

NÚCLEO: FRAGEN

NOMBRE: ESCUDO DE LA "CASA MARCOS" (CASA ARNAL)

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

Nº DE FICHA: 1

USO ACTUAL: RESIDENCIAL

PROTECCION: P1

PROPIEDAD: PROPIEDAD PARTICULAR

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: SI

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

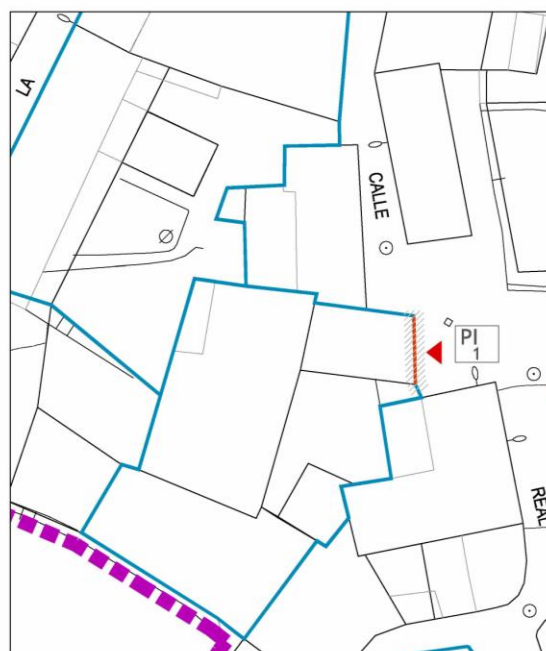
DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



FECHA DE TOMA FOTOGRAFÍA: 20 DE NOVIEMBRE DEL 2011

EMPLAZAMIENTO



SITUACION

FRAGEN - CALLE REAL Nº 26. FACHADA PRINCIPAL

DESCRIPCION

ESCUDO DE CAMPO ÚNICO CON PUERTA DE MURALLA. TÍMBRE DE HIDALGUÍA. LAMBREQUINES DE ROCALLA Y FLOR BAJO LA PUNTA. DE FACTURA TOSCA Y ESCASO RELIEVE PARECE DE FINES DEL S. XVIII.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN EL ELEMENTO

LOS TIPOS DE ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN SE ESTABLECEN EN EL CATÁLOGO DE ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN.

FICHA DEL CATALOGO

REFERENCIA CATASTRAL: 4513603YN3241N0001XK

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FRAGEN

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

NÚCLEO: FRAGEN

NOMBRE: ESCUDO DE LA "CASA EL HERRERO"

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

Nº DE FICHA: 2

USO ACTUAL: RESIDENCIAL

PROTECCION: P1

PROPIEDAD: PROPIEDAD PARTICULAR

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: SI

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

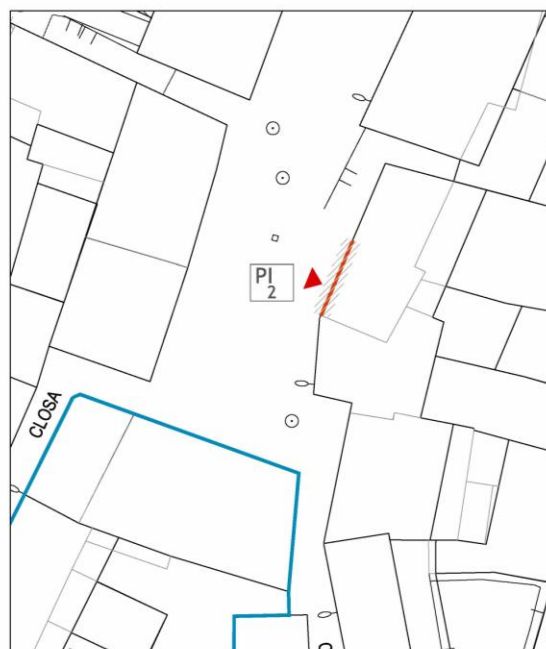
DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



FECHA DE TOMA FOTOGRAFÍA: 9 DE FEBRERO DEL 2009

EMPLAZAMIENTO



SITUACION

FRAGEN - CALLE REAL Nº 23. FACHADA PRINCIPAL

DESCRIPCION

ESCUDO CORTADO CON PUERTA DE MURALLA EN JEFE Y CORAZÓN ATRAVESADO POR UNA ESPADA EN PUNTA. TIMBRE DE HIDALGUÍA SINISTRADO (RAMA BASTARDA). LAMBREQUINES DE ROCALLA Y FLOR BAJO LA PUNTA. DE FACTURA TOSCA Y ESCASO RELIEVE PARECE DE FINES DEL S. XVIII.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN EL ELEMENTO

LOS TIPOS DE ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN SE ESTABLECEN EN EL CATÁLOGO DE ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN.

FICHA DEL CATALOGO

REFERENCIA CATASTRAL: --

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FRAGEN

Nº DE FICHA: **3**

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

USO ACTUAL: RELIGIOSO

NÚCLEO: FRAGEN

PROTECCIÓN: P2

NOMBRE: IGLESIA SAN MARTÍN

PROPIEDAD: PROPIEDAD ECLESIASTICA

ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO

CALIFICACIÓN: RELIGIOSO

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACIÓN:

FECHA INCOACIÓN:

OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

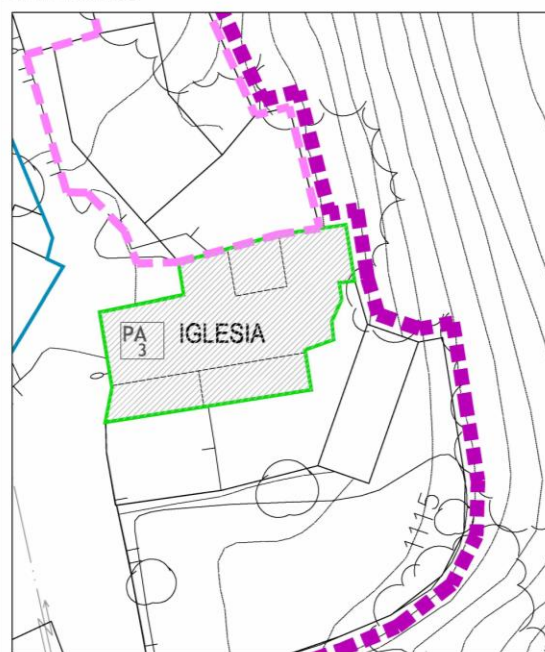
DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



FECHA DE TOMA FOTOGRAFÍAS: 18 DE MAYO DEL 2008
9 DE FEBRERO DEL 2009

EMPLAZAMIENTO



SITUACION

FRAGEN - AL FINAL DE LA CALLE REAL

DESCRIPCION

EDIFICIO TIENE PLANTA RECTANGULAR CON UN VOLUMEN MÁS BAJO ADOSADO AL SUR, Y UNA TORRE EN LA ESQUINA NE. ESTÁ CONSTRUÍDO EN MAMPOSTERÍA, SALVO EL ÁBSIDE, QUE ES DE SILLAREJO. LOS TEJADOS SON DE LOSAS. LA NAVE ESTÁ DIVIDIDA EN CUATRO TRAMOS, ESTOS ESTÁN CUBIERTOS CON CUATRO TRAMOS DE LUNETOS SEPARADOS POR FAJONES DE MEDIO PUNTO QUE APEAN EN ALTO O EN PILASTRAS; EL TRAMO PREABSIDIAL CON BÓVEDA DE MEDIO CAÑÓN, EL HEMICICLO CON CUARTO DE ESFERA; LAS CAPILLAS SEPTENTRIONALES CON CAÑÓN Y LAS MERIDIONALES CON ARISTA; LA SACRISTÍA CON CIELO RASO.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

LOS TIPOS DE ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN SE ESTABLECEN EN EL CATÁLOGO DE ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN.

FICHA DEL CATALOGO

REFERENCIA CATASTRAL: --

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FRAGEN

Nº DE FICHA: 4

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

USO ACTUAL: OTROS

NÚCLEO: FRAGEN

PROTECCIÓN: P2

NOMBRE: FUENTE Y ABREVADERO

PROPIEDAD: PROPIEDAD MUNICIPAL

ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO

CALIFICACIÓN: --

BIEN DE INTERÉS CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACIÓN:

FECHA INCOACIÓN:

OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

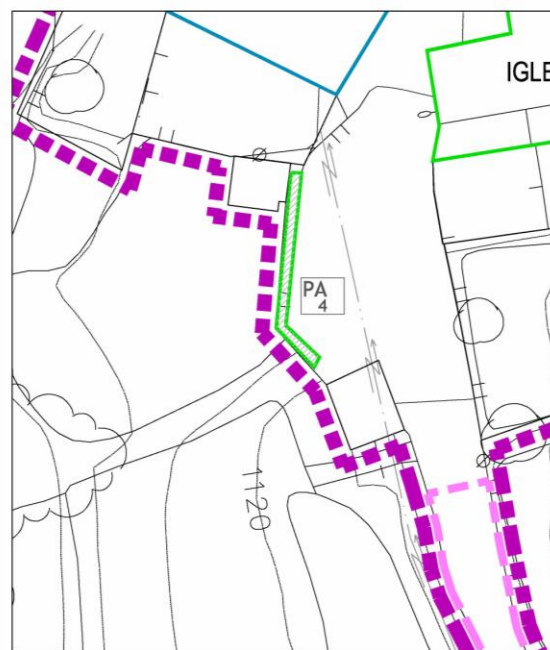
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

FOTOGRAFÍA



FECHA DE TOMA FOTOGRAFÍAS: 18 DE MAYO DEL 2008
20 DE NOVIEMBRE DEL 2011

EMPLAZAMIENTO



SITUACIÓN

FRAGEN - AL FINAL DE LA CALLE REAL

DESCRIPCIÓN

SE EMPLAZA EN EL FRENTE DE UN MURO DE CONTENCIÓN, EN EL QUE SE HA COLOCADO UNA ESTRUCTURA ADINTELADA, REALIZADA CON LOSAS DE PIEDRA QUE, COBIJA EL CAÑO Y GRIFOS; Y QUE EN LA PARTE INFERIOR SE CIERRA POR OTRA LOSA DANDO LUGAR A UNA PILA EN LA QUE VIERTE EL AGUA. A CONTINUACIÓN Y ADOSADO AL MURO SE ENCUENTRA EL ABREVADERO, CON EL FRENTE REVESTIDO POR LOSAS DE CALIZA. SOBRE LOS CAÑOS UNA CARTELA CON LA INSCRIPCIÓN AÑO 1905.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

LOS TIPOS DE ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN SE ESTABLECEN EN EL CATÁLOGO DE ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN.

FICHA DEL CATALOGO

REFERENCIA CATASTRAL: 4512403YN3241N0001OK

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FRAGEN

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

NÚCLEO: FRAGEN

NOMBRE: CASA ARNAL

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

Nº DE FICHA: 5

USO ACTUAL: RESIDENCIAL

PROTECCION: P3

PROPIEDAD: PROPIEDAD PARTICULAR

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

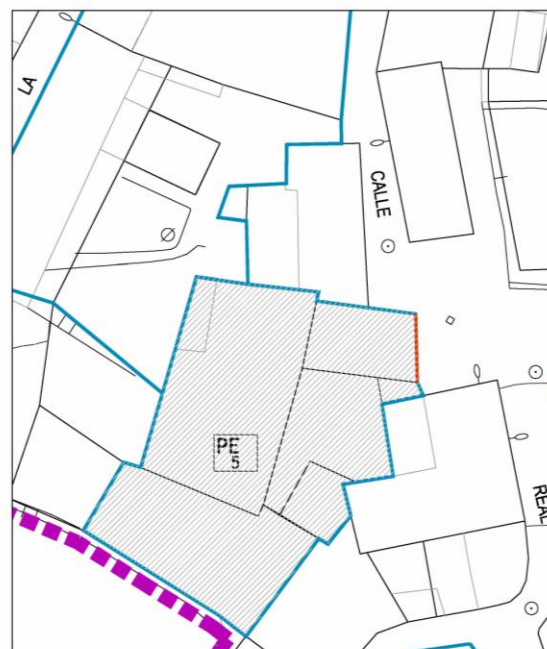
DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



FECHA DE TOMA FOTOGRAFÍA: 20 DE NOVIEMBRE DEL 2011

EMPLAZAMIENTO



SITUACION

FRAGEN - CALLE REAL Nº 26

DESCRIPCION

CASA TOTALMENTE REHABILITADA. SE HACE DIFÍCIL IDENTIFICAR LOS POSIBLES ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS ORIGINALES, AUNQUE LA VOLUMETRÍA MANTIENE LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

LOS TIPOS DE ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN SE ESTABLECEN EN EL CATÁLOGO DE ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN.

FICHA DEL CATALOGO

REFERENCIA CATASTRAL: 4512901YN3241N001AK

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FRAGEN

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

NÚCLEO: FRAGEN

NOMBRE: CASA ABADÍA

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

Nº DE FICHA: 6

USO ACTUAL: RESIDENCIAL

PROTECCION: P3

PROPIEDAD: PROPIEDAD PARTICULAR

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

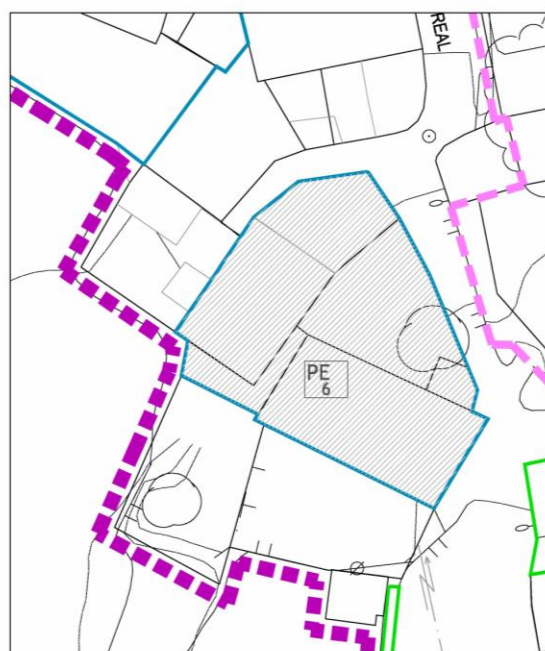
DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



FECHA DE TOMA FOTOGRAFÍA: 18 DE MAYO DEL 2008

EMPLAZAMIENTO



SITUACION

FRAGEN - CALLE REAL Nº 32

DESCRIPCION

CASA TOTALMENTE REHABILITADA. SE HACE DIFÍCIL IDENTIFICAR LOS POSIBLES ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS ORIGINALES, AUNQUE LA VOLUMETRÍA MANTIENE LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

LOS TIPOS DE ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN SE ESTABLECEN EN EL CATÁLOGO DE ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN.

FICHA DEL CATALOGO

REFERENCIA CATASTRAL: 4512901YN3241N001AK

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FRAGEN

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

NÚCLEO: FRAGEN

NOMBRE: CASA BANDRÉS. FACHADA SUR

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

Nº DE FICHA: 7

USO ACTUAL: RESIDENCIAL

PROTECCION: P3

PROPIEDAD: PROPIEDAD PARTICULAR

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



EMPLAZAMIENTO



SITUACION

FRAGEN - CALLE REAL Nº 22

DESCRIPCION

CASA BANDRÉS REPRODUCE LA TIPOLOGÍA DE CASAS CON DOS VOLÚMENES DISPUESTOS EN ESCUADRA, CON UN ESPACIO ANTE ELLOS QUE CIERRA AL SUR POR UN PAJAR Y HACIA LA CALLE CON TAPIA. LA FACHADA PRINCIPAL, QUE DA A LA PLAZA, ORIENTÁNDOSE AL NORTE NO REVISTE INTERÉS ESPECIAL. SIN EMBARGO, LA FACHADA SUR QUE DA AL PATIO TIENE UNA PUERTA Y VENTANA ADINTELADAS QUE MERECE SER RESEÑADAS. LA PUERTA, CON BORDE TALLADO A BISEL, TIENE UNA CABEZA ALADA EN TOSCO RELIEVE EN EL DINTEL; ÉSTE APOYA EN DOS SALMERES BAJO LOS CUALES HAY DOS PIEDRAS CORTAS CON UN RELIEVE DE FLORES DE MÁS FINO LABRA; LA JAMBA SE PROLONGA EN UNA SOLA PIEZA VERTICAL. LA VENTANA, DE CUATRO PIEZAS MONOLÍTICAS BISELADAS, TIENE CRUZ DE MALTA EN EL DINTEL, Y BAJO ELLA, EN EL BISEL, UNA CABEZA

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

LOS TIPOS DE ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN SE ESTABLECEN EN EL CATÁLOGO DE ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN.

**PLAN DE ETAPAS
Y ESTUDIO ECONÓMICO**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN, T.M. TORLA (HUESCA)

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TORLA.

ARQUITECTOS: MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS
CLARA IBOR LABAZUY

ÍNDICE

TÍTULO I.	PLAN DE ETAPAS.....	3
ARTÍCULO 1.	PLAN DE ETAPAS	3
TÍTULO II.	ESTUDIO ECONÓMICO	5
ARTÍCULO 2.	ESTUDIO ECONÓMICO	5

TÍTULO I. PLAN DE ETAPAS

Artículo 1. PLAN DE ETAPAS

Se programan dos tipos de actuaciones; por un lado las que son de iniciativa pública y por otro las de la iniciativa privada, estas últimas son las actuaciones integradas en Unidades de Ejecución.

ACTUACIONES DE INICIATIVA PÚBLICA:

A partir de la aprobación definitiva del Plan Especial o su Texto Refundido, se establece el siguiente calendario:

Eta 1: Declaración de Áreas de rehabilitación integrada, o su equivalente legal, para el núcleo de Fragen y para la zona de las bordas, estudiando también una ordenanza fiscal atractiva que promueva las actuaciones en la zona de las bordas. Un año o lo necesario según los distintos programas de ayudas de las distintas administraciones autonómica y estatal.

Eta 2: Urbanización total o parcial del vial este, al cual recaen los huertos. Se establecen un año para la ejecución del proyecto y un año para su urbanización.

Eta 3: Urbanización del espacio libre junto al cementerio, según lo establecido por el PGOU. Se establecen un año para la ejecución del proyecto y un año para su urbanización.

Esta cronología podrá variarse en el orden de ejecución de las etapas atendiendo a criterios de oportunidad; dotación presupuestaria para una actuación, inclusión en algún programa público de ayudas etc. En concreto las dos últimas podrán ejecutarse independientemente del grado de desarrollo de las anteriores.

ACTUACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

A partir de la aprobación definitiva del Plan Especial o su Texto Refundido, se establece el siguiente calendario:

Se establece un plazo de ejecución de ocho años para las dos actuaciones integradas: UE-F1 y UE-F2. Su realización será independiente, pudiendo coincidir o no en el tiempo.

TÍTULO II. ESTUDIO ECONÓMICO

Artículo 2. ESTUDIO ECONÓMICO

Las actuaciones descritas en el Plan tienen como objeto la protección y mejora del patrimonio urbano y edificatorio. El Plan viene a establecer un marco jurídico para su posible desarrollo, no siendo objeto del Plan la definición de una serie de inversiones sistemáticas.

Se propone un trabajo de gestión, (acerca de la inclusión de Fragen dentro de programas de áreas de rehabilitación integrada), que puede realizarse con los medios propios del Ayuntamiento, dentro de su normal funcionamiento.

En cuanto a las actuaciones de urbanización;

Uno de ellos derivado de lo establecido ya en el PGOU, correspondiente con los espacios libres junto al cementerio.

El otro derivado de la inclusión, a petición vecinal, de la calle del borde este del núcleo, junto a los huertos.

Son ambas proyectos habituales en la dinámica de gestión municipal, dado que suponen el arreglo y consolidación de calles y jardines, sujetos a los programas de obras de Administraciones de rango superior, como el habitual programa de obras de la Diputación Provincial de Huesca. Por tanto su realización vendrá dada por la integración de los mismos en los programas anuales.

Por todo ello concluimos que la implantación del Plan no precisa de una inversión ni un programa económico financiero extraordinario, siendo el habitual funcionamiento de la corporación municipal, al igual que en el resto de núcleos del término municipal, el que proporcionará las inversiones habituales en el espacio público y siendo la iniciativa privada la encargada de completar la urbanización o desarrollo de las actuaciones integradas.

Huesca, mayo de 2013, los Arquitectos

Miguel Ángel Campo Vallés
col. 2859 COA Aragón

Clara Ibor Labazuy
col. 3778 COA Aragón

ANEJO I: FICHAS DE DATOS NOTEPA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN, T.M. TORLA (HUESCA)

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TORLA.

ARQUITECTOS: MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS
CLARA IBOR LABAZUY

ÍNDICE

1. FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO..... 3

2. FICHA DE ÁREA DE SU-NC..... 8

1. FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TÍTULO DEL TRABAJO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN						Tipo de Planeamiento General: PGOU
FECHA	MAYO 2013						
DATOS GENERALES TÉRMINO MUNICIPAL DE TORLA:							
CÓDIGO INE	22230				IAEST	Se introduce INE del municipio.	
PROVINCIA	HUESCA					Nombre de la provincia	
MUNICIPIO	TORLA					Nombre del municipio	
NÚCLEOS O ENTIDADES	FRAGEN, LINÁS DE BROTO, VÍU Y TORLA				AE	Entidades que componen el municipio	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	185,20	Km ²			PLANEAM	Superficie del término municipal en km ² con dos decimales	
POBLACIÓN	327	hab.	2009	año	IAEST	Población según el padrón del último año conocido. A la derecha indicar año de la base de datos.	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	2	hab/Km ²			Fórmula	Cociente entre las casillas anteriores.	
Nº DE VIVIENDAS	324	viv.	2001	año	IAEST	Dato del número de viviendas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.	
Nº DE HOGARES	124	hogares	2001	año	IAEST	Dato del número de hogares existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.	
REDACTOR	MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS CLARA IBOR LABAZUY					Nombre del equipo que redacta ficha urbanística.	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	CATASTRO					Origen de la cartografía utilizada para la sistematización del planeamiento.	
CLASIFICACIÓN DE SUELO EN TÉRMINO MUNICIPAL DE TORLA:							
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	17,67	Ha	0,1	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	3,27	Ha	0,02	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-NC, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)	-	Ha	-	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUZ-D, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	11,99	Ha	0,07	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUZ-ND, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	18.482,50	Ha	99,80	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUN-G, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	ESPECIAL (SNU-E)	1,52	Ha	0,01	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUN-E, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SISTEMAS GENERALES TOTALES EN SUELO URBANO	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE EQUIPAMENTOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
DOTACIONES LOCALES TOTALES EN SUELO URBANO	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE EQUIPAMENTOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.

CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN (SU-NC):									
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		2	UE	U.E. F1 / U.E. F2		PLANEAM	Número de unidades de ejecución en el conjunto del municipio.		
Nº DE SECTORES			Sectores			PLANEAM	Número de sectores en el conjunto del municipio.		
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC)		18 (1 vivienda por borda) 9	viv.	U.E. F1 U.E. F2		PLANEAM	Suma del número de viviendas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.		
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC)		-	viv.			PLANEAM	Suma del número de viviendas protegidas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.		
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC)		-	viv.			PLANEAM	Suma del número de viviendas turísticas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.		
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	-	m²e			PLANEAM	Superficie edificable para el uso industrial prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado. En m² con dos decimales.		
	DE USO TERCIARIO	-	m²e			PLANEAM	Superficie edificable para el uso terciario prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado. En m² con dos decimales.		
	DE USO RESIDENCIAL	1.914,38 768,50	m²e	U.E. F1 U.E. F2		PLANEAM	Superficie edificable para el uso residencial prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado. En m² con dos decimales.		
DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C EN FRAGEN:									
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C de uso Industrial, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales.		
	DE USO TERCIARIO	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C de uso Terciario, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales.		
	DE USO RESIDENCIAL	1,21	Ha	100	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C de uso Residencial, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales. Resultante de restar a la superficie total de SU-C las casillas anteriores.		
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES	-	viv.		año	IAEST	Dato del número de viviendas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.		
	VACÍAS	-	viv.		año	IAEST	Dato del número de viviendas vacías existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.		
	PROTEGIDAS	-	viv.		año	AYTO	Dato del número de viviendas protegidas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de su obtención.		
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS		-	viv		%		Número de viviendas previsto en los solares urbanizados vacantes.		
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS		-	viv		%	PLANEAM	Nº de viviendas previsto en los instrumentos de planeamiento recogidos en el Plan General, como PERIs, etc provenientes el planeamiento anterior.		
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,050	Ha	4,13	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.		
	DE EQUIPAMIENTOS	0,034	Ha	2,89	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.		
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,028	Ha	23,47	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.		
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.		
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones locales de Espacios libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.		
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones locales de Equipamientos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.		
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones locales de Infraestructuras. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.		
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha		%		Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones locales de de Servicios Urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.		

DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL EN FRAGEN: U.E. F1							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) RESIDENCIALES		1,002	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso residencial, en ha, con dos decimales.	
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		18	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas previstas en el SU-NC residencial.	
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS		-	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas protegidas previstas en el SU-NC residencial.	
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURÍSTICAS		-			PLANEAM	Nº total de viviendas turísticas previstas en el SU-NC residencial.	
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL -BORDAS EXISTENTES -NUEVAS BORDAS	1.914,38	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para el uso residencial en el SU-NC residencial.	
	OTROS USOS COMPATIBLES	-	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC residencial.	
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN							
DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL EN FRAGEN: U.E. F2							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) RESIDENCIALES		0,052	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso residencial, en ha, con dos decimales.	
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		9	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas previstas en el SU-NC residencial.	
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS		-	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas protegidas previstas en el SU-NC residencial.	
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURÍSTICAS		-			PLANEAM	Nº total de viviendas turísticas previstas en el SU-NC residencial.	
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	768,50	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para el uso residencial en el SU-NC residencial.	
	OTROS USOS COMPATIBLES	-	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC residencial.	
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN							
DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL EN FRAGEN: NO EXISTE							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) INDUSTRIALES		-	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso industrial, en ha, con dos decimales.	
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL	-	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para el uso industrial en el SU-NC residencial.	
	OTROS USOS COMPATIBLES	-	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC industrial.	
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN							
DATOS DEL SU-NC TERCIARIO EN FRAGEN: NO EXISTE							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) TERCIARIO		-	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso terciario, en ha, con dos decimales.	
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO	-	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para el uso destinado a comercio, turismo, ocio y servicios profesionales en el SU-NC terciario.	
	OTROS USOS COMPATIBLES	-	m² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con dos decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC terciario.	
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN							
DATOS DEL SU-NC RESERVAS EN FRAGEN:							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total del Sistema Generales adscritos en SU-NC.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total del Sistema Generales adscritos en SU-NC.
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total del Sistema Generales adscritos en SU-NC.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha		%		Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total del Sistema Generales adscritos en SU-NC.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,11	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,26	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha		%		Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.

DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL EN FRAGEN: NO EXISTE						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES RESIDENCIALES		-	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso residencial, en ha, con dos decimales.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS		-	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas previstas en el SUZ-D residencial.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		-	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas protegidas previstas en el SUZ-D residencial.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS TURÍSTICAS		-			PLANEAM	Nº total de viviendas turísticas previstas en el SUZ-D residencial.
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m ² con dos decimales, prevista para el uso residencial en el SUZ-D residencial.
	OTROS USOS COMPATIBLES	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m ² con dos decimales, prevista para otros usos compatibles en el SUZ-D residencial.
DATOS DEL SUZ-INDUSTRIAL EN FRAGEN: NO EXISTE						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES		-	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso industrial, en ha, con dos decimales.
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m ² con dos decimales, prevista para el uso industrial en el SUZ-D residencial.
	OTROS USOS COMPATIBLES	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m ² con dos decimales, prevista para otros usos compatibles en el SUZ-D industrial.
DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO EN FRAGEN: NO EXISTE						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS		-	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso terciario, en ha, con dos decimales.
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m ² con dos decimales, prevista para el uso comercial en el SUZ-D terciario.
	OTROS USOS COMPATIBLES	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable, en m ² con dos decimales, prevista para el uso de oficinas en el SUZ-D terciario.
DATOS DEL SUZ-D RESERVAS EN FRAGEN: NO EXISTE						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
DATOS DEL SUZ-ND EN FRAGEN: NO EXISTE						
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		-	m ² e		PLANEAM	Superficie del conjunto del suelo urbanizable no delimitado, en Ha con dos decimales.
EDIFICABILIDAD ESTIMADA	RESIDENCIAL	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable estimada, en m ² con dos decimales, prevista para uso residencial en el SUZ-ND.
	INDUSTRIAL	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable estimada, en m ² con dos decimales, prevista para uso industrial en el SUZ-ND.
	TERCIARIO	-	m ² e		PLANEAM	Superficie edificable estimada, en m ² con dos decimales, prevista para uso terciario en el SUZ-ND.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.

DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE EN FRAGEN:							
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO EN FRAGEN		-	Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-G de todo el término municipal de Torla, en Ha, con dos decimales.
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN FRAGEN		-	Ha			PLANEAM	Superficie total de SUN-E del término municipal de Fragen, en Ha, con dos decimales.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
	DE INFRAESTRUCTURAS	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
	AEROPORTUARIO	-	Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
SNU-E ZONAS DE PROTECCIÓN SECTORIALES		-	Ha			PLANEAM	Superficie total de SUN-E en zonas de dominio público, servidumbres, zonas de policía de cauces, etc., en Ha con dos decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL		-	Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por sus recursos naturales, valores ecológicos, paisajístico, etc., en Ha, con dos decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL		-	Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por concurrir valores históricos, arqueológicos, culturales, etc., en Ha, con dos decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS		-	Ha			PLANEAM	Superficie de SNU-E en áreas protegidas por sus riesgos geológicos, hidrológicos, o bien derivados de proximidad a instalaciones incompatibles con la urbanización, en Ha, con dos decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DE VALORES TERRITORIALES EN FRAGEN (forestal, agrícola, paisaje, etc.)		-	Ha			PLANEAM	Superficie de SNU-E en áreas protegidas por su valor agrícola, forestal, paisajístico, etc., incompatible con la urbanización, en Ha, con dos decimales.
ÁREAS INDUSTRIALES AISLADAS		-	Ha	-	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de la superficie de uso industrial en SNU.

2. FICHA DE ÁREA DE SU-NC

MODELO DE FICHA SECTORES/UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TÍTULO DEL TRABAJO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN				Tipo de Planeamiento General: PGOU
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR/U.E.	1				Número de identificación del Sector / Unidad de Ejecución
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E. F1				Nombre del Sector / Unidad de ejecución del planeamiento.
FECHA	MARZO 2013				Fecha de elaboración de la Ficha Urbanística.
DATOS GENERALES:					
CÓDIGO INE	22230			IAEST	Se introduce el código INE del municipio.
PROVINCIA	HUESCA				Nombre de la provincia.
MUNICIPIO	TORLA				Nombre del municipio.
NÚCLEOS O ENTIDADES	FRAGEN			IAEST	Nombre de las entidades en que está delimitado el Sector/Unidad de Ejecución.
REDACTOR	MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS CLARA IBOR LABAZUY				Nombre del equipo que redacta ficha urbanística.
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:					
SUPERFICIE TOTAL		1,002	Ha	PLANEAM	Superficie del Sector / U.E en has.
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SU		PLANEAM	Clasificación del suelo: SU, SUZ, SNU.
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC		PLANEAM	Categoría del suelo: SU-C, SU-NC, SUZ-D, SUZ-ND, SNU-G, SNU-E.
USO GLOBAL		RESIDENCIAL		PLANEAM	Uso global del suelo: residencial, industrial, terciario.
DENSIDAD		18	viv/ha	PLANEAM	Indicar la densidad del Sector / UE: número de viviendas por superficie del sector, en hectáreas (viv/ha)
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS		-	Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales incluidos.
SUPERFICIE DE SG ADSCRIPTOS		-	Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales adscritos.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		-	m ² /m ²	PLANEAM	Indicar el límite máximo de edificabilidad en el sector / U.E., expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado del total de la superficie del sector.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,20	m ² /m ²	PLANEAM	Conforme al art. 132 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
VIVIENDA PROTEGIDA %		-	%	PLANEAM	Porcentaje de vivienda protegida respecto al total de viviendas del sector.
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		-	años	PLANEAM	Plazo máximo establecido para iniciar la urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		PLANEAM	Sistema de actuación determinado por el instrumento de planeamiento para el desarrollo del sector. Compensación, cooperación, expropiación.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		0,20	m ²	PLANEAM DESARR	Superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		-	m ²	PLANEAM DESARR	Superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,10	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURA	0,25	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS	-		PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Servicios Urbanos.
DESGLOSE DE SISTEMAS ADSCRIPTOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURA	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS	-		PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Servicios urbanos.
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,10	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE INFRAESTRUCTURA	0,25	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructura, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.

Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		1		PLANEAM DESARR	Número de unidades de ejecución delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por la ordenación estructural del plan general o bien en la ordenación pormenorizada en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
USOS COMPATIBLES		-RESIDENCIA UNIFAMILIAR (CARÁCTER DE 2 RESIDENCIA) -EXPLOTACIÓN HOTELERA (EN EL RÉGIMEN DE TURISMO RURAL)		PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el global de la actuación.
USOS INCOMPATIBLES		EL RESTO DE USOS NO CONTEMPLADOS SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.		PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera incompatibles con el global de la actuación.
ÁREA DE TANTEO Y RETACTO		-		PLANEAM	Áreas de tanteo y retracto delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por el plan General o bien en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	18	viv	PLANEAM	Nº de viviendas libres previstas en el sector.
	PROTEGIDAS	-	viv	PLANEAM	Nº de viviendas protegidas previstas en el sector, siendo éstas las que establezcan el planeamiento o bien venga determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TURÍSTICAS	-	viv	PLANEAM	Nº de viviendas turísticas previstas en el sector, siendo éstas las que vengan determinadas en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TOTALES	18 (limitación 1 vivienda por borda)	viv		Nº total de viviendas previstas en el sector, siendo éstas las que establezcan el planeamiento o bien vengan determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado. Será la suma de las anteriores.
PLAZOS	URBANIZACIÓN	8	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de urbanización determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	CESIÓN	8	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de cesión determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN	8	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de edificación determinado por el proyecto de urbanización aprobado.

MODELO DE FICHA SECTORES/UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TÍTULO DEL TRABAJO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN				Tipo de Planeamiento General: PGOU
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR/U.E.	2				Número de identificación del Sector / Unidad de Ejecución
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E. F2				Nombre del Sector / Unidad de ejecución del planeamiento.
FECHA	MARZO 2013				Fecha de elaboración de la Ficha Urbanística.
DATOS GENERALES:					
CÓDIGO INE	22230			IAEST	Se introduce el código INE del municipio.
PROVINCIA	HUESCA				Nombre de la provincia.
MUNICIPIO	TORLA				Nombre del municipio.
NÚCLEOS O ENTIDADES	FRAGEN			IAEST	Nombre de las entidades en que está delimitado el Sector/Unidad de Ejecución.
REDACTOR	MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS CLARA IBOR LABAZUY				Nombre del equipo que redacta ficha urbanística.
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:					
SUPERFICIE TOTAL		0,052	Ha	PLANEAM	Superficie del Sector / U.E en has.
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SU		PLANEAM	Clasificación del suelo: SU, SUZ, SNU.
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC		PLANEAM	Categoría del suelo: SU-C, SU-NC, SUZ-D, SUZ-ND, SNU-G, SNU-E.
USO GLOBAL		RESIDENCIAL		PLANEAM	Uso global del suelo: residencial, industrial, terciario.
DENSIDAD		-	viv/ha	PLANEAM	Indicar la densidad del Sector / UE: número de viviendas por superficie del sector, en hectáreas (viv/ha)
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS		-	Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales incluidos.
SUPERFICIE DE SG ADSCRIPTOS		-	Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales adscritos.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		-	m²/m²	PLANEAM	Indicar el límite máximo de edificabilidad en el sector / U.E., expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado del total de la superficie del sector.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		1,474	m²/m²	PLANEAM	Conforme al art. 132 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
VIVIENDA PROTEGIDA %		-	%	PLANEAM	Porcentaje de vivienda protegida respecto al total de viviendas del sector.
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		-	años	PLANEAM	Plazo máximo establecido para iniciar la urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		PLANEAM	Sistema de actuación determinado por el instrumento de planeamiento para el desarrollo del sector. Compensación, cooperación, expropiación.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		1,474	m²	PLANEAM DESARR	Superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		-	m²	PLANEAM DESARR	Superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURA	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS	-		PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Servicios Urbanos.
DESGLOSE DE SISTEMAS ADSCRIPTOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURA	-	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS	-		PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del sistema General Adscrito de Servicios urbanos.
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,009	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE EQUIPAMIENTOS	-	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE INFRAESTRUCTURA	0,007	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructura, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE SERVICIOS URBANOS	-	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.

Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		1		PLANEAM DESARR	Número de unidades de ejecución delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por la ordenación estructural del plan general o bien en la ordenación pormenorizada en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
USOS COMPATIBLES		-RESIDENCIA UNIFAMILIAR (CARÁCTER DE 2 RESIDENCIA) -EXPLOTACIÓN HOTELERA (EN EL RÉGIMEN DE TURISMO RURAL)		PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el global de la actuación.
USOS INCOMPATIBLES		EL RESTO DE USOS NO CONTEMPLADOS SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.		PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera incompatibles con el global de la actuación.
ÁREA DE TANTEO Y RETACTO		-		PLANEAM	Áreas de tanteo y retracto delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por el plan General o bien en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	-	viv	PLANEAM	Nº de viviendas libres previstas en el sector.
	PROTEGIDAS	-	viv	PLANEAM	Nº de viviendas protegidas previstas en el sector, siendo éstas las que establezcan el planeamiento o bien venga determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TURÍSTICAS	-	viv	PLANEAM	Nº de viviendas turísticas previstas en el sector, siendo éstas las que vengan determinadas en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TOTALES	9	viv		Nº total de viviendas previstas en el sector, siendo éstas las que establezcan el planeamiento o bien vengan determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado. Será la suma de las anteriores.
PLAZOS	URBANIZACIÓN	8	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de urbanización determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	CESIÓN	8	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de cesión determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN	8	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de edificación determinado por el proyecto de urbanización aprobado.

Huesca, mayo de 2013, los Arquitectos

Miguel Ángel Campo Vallés
col. 2859 COA Aragón

Clara Ibor Labazuy
col. 3778 COA Aragón

PLANOS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE FRAGEN, T.M. TORLA (HUESCA)

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TORLA.

ARQUITECTOS: MIGUEL ÁNGEL CAMPO VALLÉS
CLARA IBOR LABAZUY

INDICE DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN.

PO-01__CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CATEGORÍAS: DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

PO-02__CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PI-01__PLANO INFORMACIÓN. INFRAESTRUCTURAS.

PI-02__PLANO INFORMACIÓN. ALZADOS CALLE.

PI-03__PLANO INFORMACIÓN. MORFOLOGÍA URBANA Y VOLUMETRÍA. ESTUDIOS REALIZADOS.

PI-04__PLANO INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL BORDAS Y EJEMPLOS DE REHABILITACIÓN.

PI-05__PLANO INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL BORDAS Y EJEMPLOS DE REHABILITACIÓN.