

2.2.- CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL R-1 (CASCO HISTORICO)

2.2.1.- Tipología.-

Manzana cerrada con edificios en líneas y entre medianeras.

2.2.2.- Limitaciones de uso.-

Uso principal: Residencial

- Usos compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
 - b) Comercial y Administrativo.
 - c) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
 - d) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - e) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
 - f) Aparcamiento en planta baja.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 40 dB (A)

Entre las 22,00 y las 8,00 horas: 25 dB (A)

2.2.3.- Limitaciones de Volumen.-

a) Parcela mínima.-

La parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 120 m² de superficie. Cuando se trate de solares existentes o sustitución de edificios entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 m.

b) Limitaciones de posición.-

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en plantas bajas y sótano, y del 75 % en plantas alzadas.

El fondo máximo será de 20 m.

La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 120 m² los cuales podrán edificar el 100 % en todas sus plantas, salvo que su lindero posterior sea común con otros solares, en cuyo caso dejará un retranqueo mínimo de 3 m.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 m. independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

Cuando el solar dé por su frente y fondo a dos calles, y se realicen edificaciones dando frente a ambas, dichas edificaciones deberán quedar separadas un mínimo de 6 m. Esta condición no será de aplicación en parcelas con fondo inferior a 20 m.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50 m²/m².

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 11,00 m. medidos según el Artº. 1.9.2.3. y tres plantas (B+2), más aprovechamiento bajo cubierta. La distancia desde el alero a cumbre no podrá superar en ningún caso los 3 m. La pendiente de la cubierta no superará el 35 %.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los de faldones de cubiertas (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

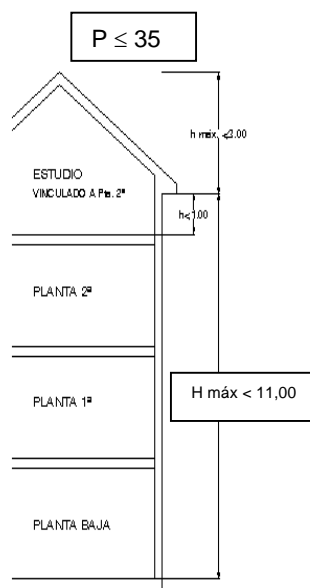


GRÁFICO Nº 1

Las alturas definidas anteriormente se refieren a edificaciones de nueva planta. Los edificios existentes cuyo número de plantas coincida con el permitido en las ordenanzas aunque su altura sea superior, podrán realizar obras de conservación, refuerzo de la estructura y rehabilitación manteniendo la altura que tienen.

f) Vuelos sobre espacios públicos.-

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,00 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	0,30 m.
Calles de 4 á 6 m.	0,40 m.
Calles de más de 6 m.	0,80 m.

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.2.4.- Limitaciones estéticas.-**Edificaciones de nueva planta.-**

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares.
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes.
- d) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.

- e) Se prohíben las terminaciones de cubiertas del edificio en terrazas, en los espacios interiores se permite la cubierta plana.
- f) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.
- g) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

2.2.5.- Edificios catalogados.-

Se conservarán adecuadamente los edificios que por su interés histórico – arquitectónico o ambiental, se señalan en los planos de alineaciones, y que se enumeran a continuación.

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO – ARQUITECTÓNICO:

- o Iglesia Parroquial de San Bartolomé
- o Castillo
- o Edificio en Plaza de España, 3
- o Edificio en Plaza de España, 14
- o Capilla del Santo Cristo
- o Edificio en calle Murillo, 6 mezquita
- o Edificio en calle Murillo, 20
- o Edificio en calle Berengueles, 3
- o Edificio en calle Berengueles, 6
- o Edificio en calle Coroneles, 5

- o Edificio en calle Ucendas, 29
- o Cuartel de la guardia civil en calle Fernando el Católico, 2
- o Casino en Plaza Zaragoza
- o Fuente de las escaleras en calle Fernando el Católico, 2
- o Fuente del Ojuelo en Puerta de la Villa
- o Hospital municipal en la calle Hospital, 3

En el plano se grafía su localización.

Condiciones de Intervención.-

En todos los edificios catalogados será necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

En caso de que el Ayuntamiento considere necesario se realizarán catas en la fachada del edificio, para tener datos verídicos de la intervención.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes.

Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

Previamente a la redacción del proyecto, se presentará ante el Ayuntamiento una Propuesta de Intervención de las obras que se pretenden realizar que contendrá los planos y fotografías necesarios para la definición de la misma. A la vista de esta documentación, el Ayuntamiento dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

En cualquier caso será de aplicación la legislación sectorial en materia de Patrimonio Cultural (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 6/1990, de 23 de enero, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón).