

ANEJO V

Ordenanzas especiales de conjuntos protegidos

ANEJO V

ORDENANZAS ESPECIALES DE CONJUNTOS PROTEGIDOS

ORDENANZA ESPECIAL DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA CARTUJA DE LA CONCEPCIÓN

1. Objeto de la Ordenanza

La declaración de La Cartuja de la Concepción como Conjunto Histórico-Artístico exige una regulación especial de las condiciones de la edificación en el área de influencia próxima al núcleo, con el fin de procurar las debidas condiciones de armonización. A este respecto se establecen en el plano adjunto las siguientes tres zonas de ordenación especial siguientes:

1. Áreas libres:

Se destinarán para uso exclusivo como zona verde o aprovechamiento agrícola:

Al sur del recinto, se define una franja mínima de 50 metros desde el eje de la N-232, que llegue hasta la prolongación de la calle de Nuestra Señora del Pilar. El espacio resultante podrá contener viario y, excepcionalmente, edificaciones de equipamiento.

La parte norte quedará libre como suelo urbano o no urbanizable. Al sur, entre la calle de Nuestra Señora del Pilar y la carretera quedará también libre.

En su límite norte-noroeste de la zona industrial existente en el lado opuesto de la carretera N-232, deberá organizarse una barrera de arbolado de una anchura mínima de 10 metros, en la longitud necesaria para paliar las vistas directas de sus instalaciones desde el recinto.

2. Áreas edificables:

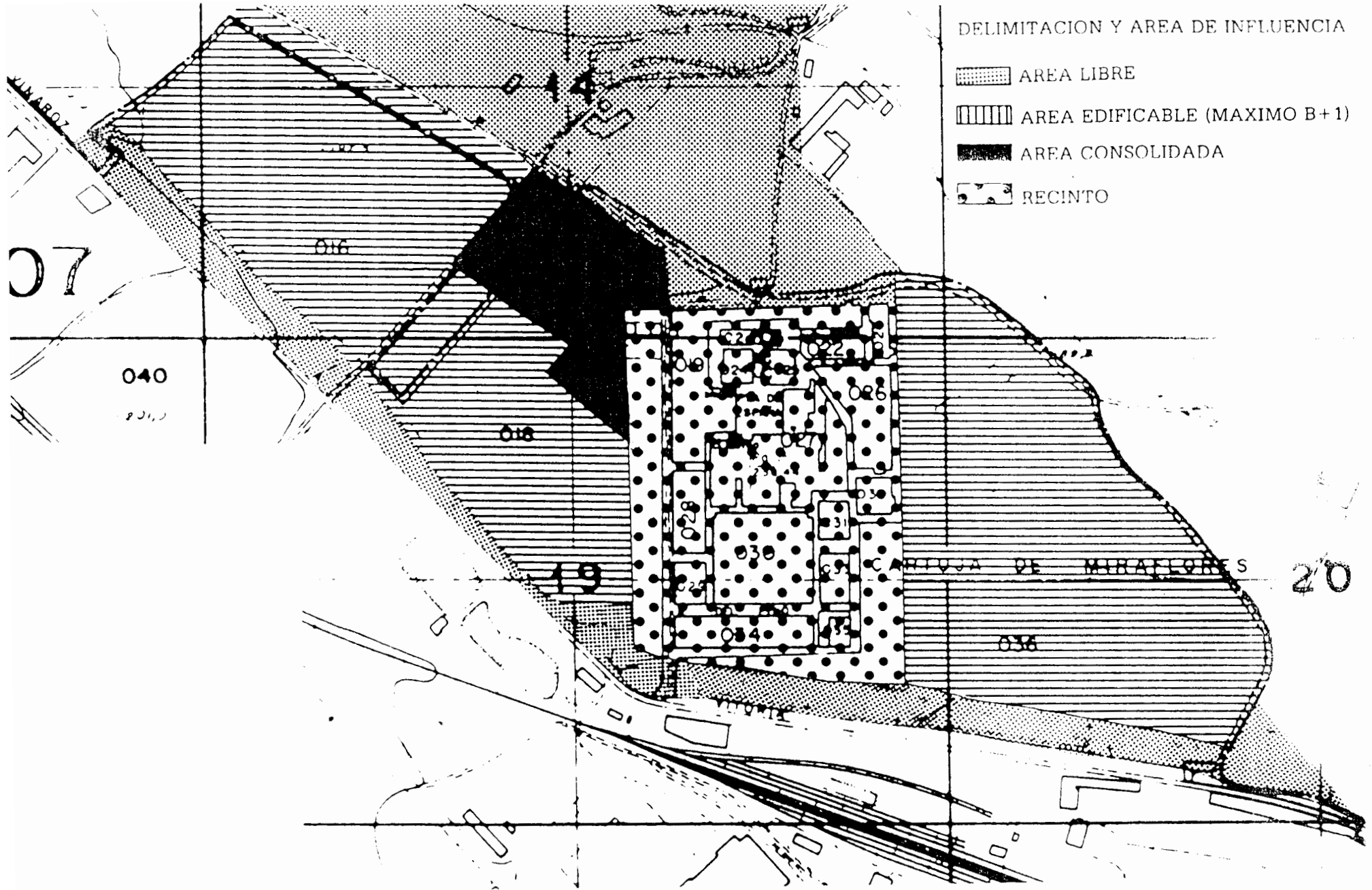
Se destinarán a vivienda unifamiliar de dos plantas de altura máxima (B+1).

Las líneas descritas en el plano adjunto no presuponen divisiones obligatorias en la organización del espacio resultante del planeamiento detallado de los ámbitos, sino sólo áreas de exclusión de otros elementos: edificados de cualquier género en el área libre, o edificados de más de dos plantas, o altura equivalente, en el área edificable afectada.





3. Área consolidada:

Comprendida entre la Cabañera, la prolongación de la Carretera de Valmadrid y el propio recinto de La Cartuja; se encuentra prácticamente consolidada en edificación e infraestructura, por lo que sólo caben medidas paliativas. Las zonas que quedan por edificar tendrán un máximo de tres plantas (B+2).

En general, y en la medida de lo posible, se tendrá presente en la obtención de visuales el carácter de hito del edificio de la iglesia de La Cartuja.



DELIMITACION Y AREA DE INFLUENCIA

-  AREA LIBRE
-  AREA EDIFICABLE (MAXIMO B+1)
-  AREA CONSOLIDADA
-  RECINTO

07

040

016

018

021
022
023
024
025
026
027
028
029
030
031
032
033
034
035

CARTUJA DE MIRAFLORES

036

20

VIA RIVERO

ORDENANZA ESPECIAL DE LA "CIUDAD JARDÍN"

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS

Artículo 1. Modificación de la parcelación

Se prohíben las segregaciones parcelarias, respecto a la ordenación original permitiéndose las agregaciones según las condiciones específicas establecidas por esta ordenanza, siempre que exista pared medianera común de las partes edificadas originarias.

La supresión de caminos para incorporarlos a las parcelas, como consecuencia de una agregación parcelarla, sólo se permitirá en los casos de agregaciones de parcelas con accesibilidad "mínima", según la clasificación establecida en el gráfico 1, incorporado a esta ordenanza.

En cualquier caso, serán incompatibles las agregaciones parcelarias con los incrementos de volumen.

Artículo 2. Clases de obras permitidas

Se permiten obras interiores de reforma, de rehabilitación y reestructuración, siempre que no afecten a la fachada recayente a calle, salvo indicación expresa. Se permite la reconstrucción manteniendo las condiciones de la envolvente original.

Se establece la prohibición expresa de alterar, en más o en menos, las alturas de edificación originarias. Se permite obra nueva de ampliación mediante aumentos de ocupación de suelo con una planta de altura.

Se permite la sustitución de tipologías de vivienda en los casos expresamente previstos en estas ordenanzas.

Artículo 3. Ampliaciones de ocupación

Respecto a la ordenación original, se prohíben las reducciones de ocupación, permitiéndose los incrementos que se regulan en las condiciones específicas:

1. Los volúmenes añadidos estarán siempre adosados al volumen originario.
2. En ningún caso los incrementos de ocupación podrán suponer más del 50% de la superficie libre de parcela originaria. Este incremento podrá efectuarse también en planta de sótano.

3 Salvo indicación expresa en otro sentido, se fija con carácter general un retranqueo mínimo de 1 metro a linderos con calles o caminos.

4. Para acometer cualquier tipo de obras, deberán suprimirse los añadidos que no cumplan las condiciones específicas, o que no tengan justificación especial.

Artículo 4. Condiciones de la composición y los materiales

Es obligatorio mantener los elementos compositivos y tratamientos principales del proyecto primitivo, salvo en los aspectos que expresamente se indiquen. Cuando estos elementos originarios hubieran sido suprimidos o desfigurados, su restitución será preceptiva para acometer cualquier tipo de obra. La sustitución de materiales podrá realizarse, siempre que no se altere el aspecto de los acabados exteriores. En los distintos elementos de la edificación se aplicarán las reglas siguientes:

1. Fachadas.

Se utilizarán revocos o materiales de textura plana unitaria, de color libre, con base en blanco y único para toda la fachada, salvo las franjas de ladrillo, que permanecerán con su color natural o en color vivo, igual al de la carpintería; zócalos de hormigón, terrazo lavado o tirado de mortero de cemento.

2. Cuerpos añadidos

Se prolongarán en sus fachadas los motivos característicos del cuerpo original: sardinel de ladrillo del alero, franja de ladrillo a media fachada, zócalo. Tendrán cubierta plana, que puede usarse como terraza. En este caso si su escalera de acceso se hace exterior, será de diseño ligero (metálica) y no pasará por delante del volumen original; los antepechos se situarán sobre el sardinel de ladrillo, en celosía del mismo material; se permiten otros tipos de barandilla o escalera exterior a justificar.

3. Cubiertas.

Conservarán la configuración original; como material se utilizará la teja plana, preferiblemente cerámica, en colores de la gama de las tierras. Se permiten los accesorios para el uso de energías alternativas, cuando no supongan alteraciones sustanciales de la cubierta.

Para los aprovechamientos bajo cubiertas, se permiten lucernarios y ventanas integradas en el faldón. Se prohíben en todo caso los cortes de efecto ático o terraza y, salvo indicación expresa, las ventanas abuhardilladas.

4. Huecos y carpintería.

Se mantendrán los huecos en sus proporciones originarias, ajustándose a este repertorio formal los nuevos huecos que fueran necesarios en añadidos y hastiales, para aprovechamientos bajo cubierta. Debe mantenerse el despiece originario de la carpintería, con libertad de material. Se permiten las rejas de protección en huecos.

5. Cerramiento exterior y jardinería.

Podrá mantenerse el cerramiento original de reja hasta 1 metro y seto. En el caso de sustituirse, los cerramientos macizos de fábrica solamente se permiten hasta una altura máxima de 90 cm. siendo aplicable en cuanto a materiales lo dicho para zócalos, o soluciones a justificar. El cerramiento a partir de esa altura solamente podrá conseguirse mediante sistemas de reja o malla metálica, y las condiciones de protección a las vistas sólo podrán organizarse mediante elementos vegetales vivos. Las puertas de acceso serán metálicas en composición acorde al resto del cerramiento, prohibiéndose los arcos, tejadillos o aditamentos de fábrica que no sean constructivamente esenciales.

Se prohíbe la pavimentación total del espacio libre de forma que impida completamente la plantación vegetal, y se permiten las pérgolas con vegetación.

6. locales comerciales.

No cambiarán el tratamiento de fachada y se compondrán de manera acorde a los huecos de la planta alta y a los propios de la baja.

Los letreros no interceptarán elementos característicos de la fachada.

Artículo 5. Tolerancias en situaciones especiales

Se consideran situaciones especiales a efectos de aplicar tolerancias:

- Las situaciones de hecho que reúnan el resto de las condiciones exigidas por estas Normas, y sólo precisen tolerancias en aspectos de escasa relevancia.
- La posibilidad de conservar vegetación de interés.
- Las que se concedan como tales con fundamento en estudios detallados de los efectos de las propuestas en la edificación y su entorno.

SECCIÓN II. CONDICIONES ESPECÍFICAS SEGÚN EL TIPO DE EDIFICIO

Artículo 6. Condiciones para los edificios en hilera

1. Edificios de dos plantas.

- a) Se permiten las agregaciones parcelarias dos a dos, siempre que vayan a dedicarse a un uso comercial en planta baja.
- b) Se permiten las ocupaciones de patio hasta un 30 por ciento, dejando a los linderos con vías públicas un retranqueo mínimo de 2 metros, lo que implica la reducción o supresión en algunas parcelas de la ocupación permitida.
- c) Los posibles lucernarios o ventanas integradas en cubierta deberán situarse exclusivamente en los faldones recayentes al interior de la manzana.

2. Edificios de una planta.

- a) Se prohíben las agregaciones parcelarias.
- b) Se permite la sustitución de la tipología de viviendas de una planta por la de dos plantas, como las recayentes a plaza de Santo Domingo Savio, excepto las viviendas de la calle de Demetrio Galán que mantienen su tipología.

La sustitución tipológica deberá efectuarse conjuntamente, cuando menos, para el conjunto de casas de un mismo grupo. Una vez operada la sustitución, serán de aplicación las condiciones específicas de los edificios de dos plantas

- c) En las viviendas de una planta se permite la ocupación del patio hasta un máximo del 50 por ciento de su superficie, con los mismos requerimientos de retranqueos a vías señalados en el número anterior.
- d) Las ocupaciones bajo cubierta, se sujetarán a las condiciones del grupo anterior.

Artículo 7. Condiciones para los grupos de cuatro edificios

- 1. Se permiten las agregaciones parcelarias dos a dos.
- 2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en el tipo mayor (planta conjunta cruciforme), con aperturas en el hastial, prohibiéndose las aperturas en la cubierta, salvo un posible lucernario de iluminación de la escalera. Las nuevas aperturas a fachada mencionadas, tendrán sus proporciones en relación con el despiece de la carpintería originaria y serán iguales en cada hastial, con una separación igual a la mitad del ancho de los nuevos huecos.

En el tipo menor (planta conjunta cuadrangular), es el único caso en que se permiten las ventanas abuhardilladas, de proporción igual a las ventanas inferiores y alineadas con ellas en el alzado.

3. Se permiten incrementos de ocupación con arreglo a las siguientes condiciones y según las áreas que se definen, en el Gráfico 2 adjunto.

Los volúmenes añadidos pueden situarse uno por cada lado de la vivienda o agrupados en un solo lado, según las posibilidades o conveniencias de cada caso, buscando agrupar añadidos colindantes cuando sea posible, dentro de los límites señalados por estas normas como áreas de posible ocupación. A estos efectos se distinguen áreas de ocupación recomendada, admisible y prohibida, según los gráficos adjuntos.

a) En las áreas de ocupación recomendada, la suma de longitudes de fachada de los cuerpos añadidos será como máximo la mitad de la suma de longitudes de la fachada originaria, y podrá eximirse de retranqueo a linderos, según las situaciones concretas.

b) En áreas de ocupación admisible las longitudes de fachada de los cuerpos añadidos serán el 75 por ciento de las establecidas para el caso anterior, y se aplicarán retranqueos obligatorios de 1,50 metros a zonas de paso.

En la zona de ocupación prohibida no se permiten añadidos.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 8. Condiciones de los usos

Se establece el mantenimiento como uso dominante de la vivienda exclusivamente unifamiliar, siendo admisibles otros usos con carácter de compatibles.

1. Sobre las condiciones de uso de la zona C Grado 1 establecidas en las Normas Urbanísticas se aplicarán las siguientes:

- a) Vivienda: Exclusivamente vivienda familiar.
- b) Residencia comunitaria y hotelero: En situaciones a y b.
- c) Pequeñas industrias y talleres: las admitidas en la vivienda con carácter general
- d) Comercio y oficinas: Comercio de artículos perecederos, o no perecederos, solamente de pequeño menaje; servicios privados y despachos profesionales.

e) Pequeños equipamientos o servicios: Guarderías, clubs culturales y de ancianos, bares y restaurantes.

f) Garaje: Exclusivamente para estacionamiento individual. El uso de garaje complementario a la vivienda, sólo se permitirá, salvo contraindicaciones por disposiciones de Tráfico, en las parcelas con acceso directo desde calle con circulación rodada excepto en las fachadas. A los efectos de tratamiento y ubicación se considerará como el resto de los añadidos. Expresamente se prohíben talleres de automóviles y zonas exclusivas de carga y descarga.

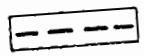
2. Salvo justificación especial, se prohíbe expresamente la ocupación total de edificios para usos distintos del de vivienda. Una posible justificación especial es la constituida por la situación de hecho, en cuyo caso quedará como tolerado hasta que se establezcan otras determinaciones al respecto.

En una misma parcela solamente podrá existir un uso distinto del de vivienda.

En función de los tipos de edificios y grado de accesibilidad se establece el siguiente cuadro de usos permitidos, referidos a los grupos a) á e) del número precedente:

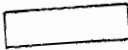
| TIPO DE EDIFICIO | ACCESIBILIDAD | USOS | OBSERVACIONES |
|------------------|---------------|-----------------|--|
| En hilera | | | |
| 1 planta | alta | a) | Con sustitución tipológica, como en el caso siguiente. |
| 2 plantas | alta | a), b), c) y d) | d) especialmente recomendable en Plaza Sto. Domingo Savio. b) Exclusivamente en Plaza anterior y arterias perimetrales. |
| Agrupados | | | |
| | alta | a), b), c) y d) | e) Posible agregación parcelaria. |
| | media | a) y e) | e) Sin agregación parcelaria. |
| | baja | a) | |

GRAFICO 1



Delimitación

ACCESIBILIDAD DE LAS PARCELAS



ALTA



MEDIA



BAJA


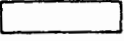



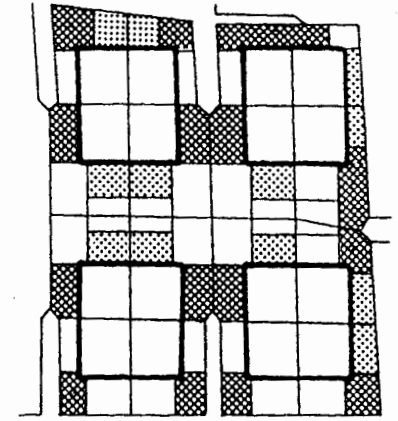
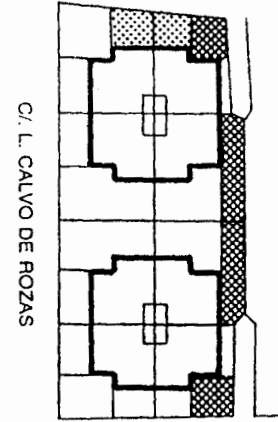
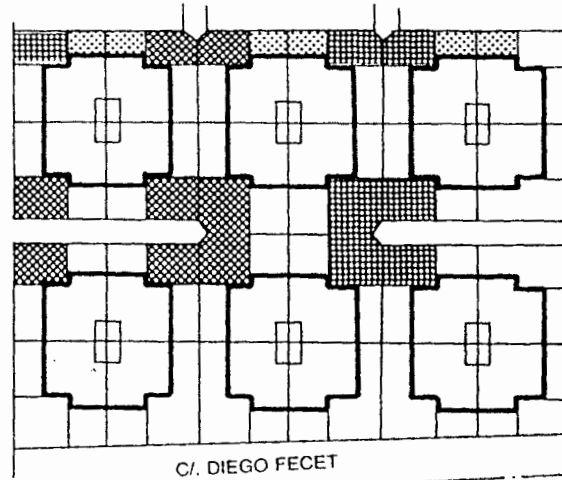
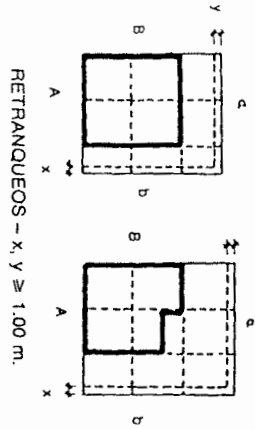
MINIMA



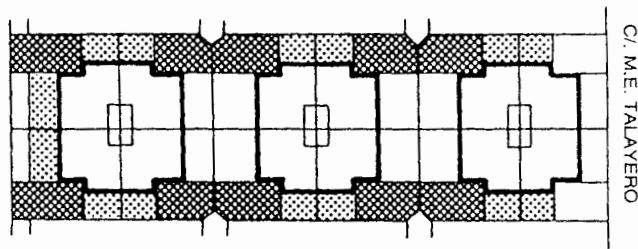
GRAFICO 2

AREA DE INCREMENTO DE OCUPACION

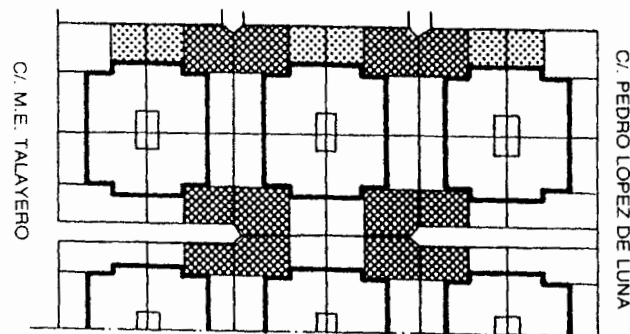
-  RECOMENDADA
-  ADMISIBLE
-  PROHIBIDA



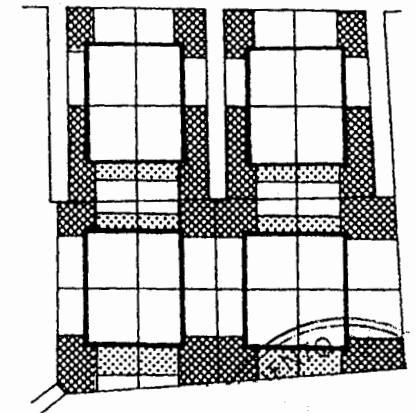
Y GRUPOS APROX. SIMETRICOS



Y GRUPOS APROX. SIMETRICOS



Y GRUPOS APROX. SIMETRICOS



ORDENANZA ESPECIAL DE LAS "CASAS BARATAS"

SECCIÓN I: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO

Artículo 1. Condiciones generales de las obras.

1. Las obras permitidas deberán mantener los parámetros esenciales de edificabilidad, altura, volumen y uso de las edificaciones originarias, salvo indicación expresa. Asimismo, mantendrán o recuperarán la naturaleza y tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.

2. En las condiciones indicadas, se permiten con carácter general obras de consolidación, acondicionamiento, reforma, rehabilitación, restauración y reestructuración que no afecten de forma esencial al carácter y composición originarios, con estricto mantenimiento de las fachadas recayentes a la calle.

Excepcionalmente, si el estado de los edificios lo requiere, se permite en las mismas condiciones la reconstrucción de la envolvente cuando el estado original esté documentado suficientemente y se guarde fidelidad a los materiales en los exteriores.

3. Se restaurarán o restituirán los elementos como arcos, pérgolas, gradas, jardines y cualesquiera otros de las edificaciones originarias característicos de sus espacios comunes, sean públicos o privados, visibles desde la vía pública.

Será prioritaria la conservación de la vegetación, tanto en espacios públicos como privados.

Artículo 2. Condiciones de las obras de ampliación

1. En las manzanas de vivienda colectiva se prohíben las ocupaciones de todo tipo en las zonas originariamente libres.

2. En los edificios de vivienda unifamiliar las condiciones serán las siguientes:

a) Se prohíben las ocupaciones de los patios con piezas habitables por sí mismas. Se permiten ocupaciones para pequeñas dependencias auxiliares en los siguientes supuestos:

- Mantenimiento de situaciones de hecho con superficie ocupada hasta el 30 por ciento del total del patio.

- Ocupaciones nuevas justificadas vinculadas a la eliminación o reducción de ocupaciones existentes de hecho, de forma que el saldo total suponga disminución de la superficie ocupada en el patio.

- Ocupaciones nuevas, a justificar especialmente y que en ningún caso dejen libre menos del 70 por ciento de la superficie del patio, y que no afecten a ningún árbol.

b) Se permiten incrementos de superficie edificada sobre el patio en la planta primera que no sean de piezas habitables por sí solas, sino solamente añadidos a piezas existentes (terraza, mirador, o cuerpo de 2 metros de profundidad máxima respecto a la fachada primitiva).

Se permite la ocupación en sótano de los patios originarios en igual superficie que las ampliaciones de la planta baja, sin afectar al arbolado.

c) Se permiten aprovechamientos bajo cubierta, *siempre que no suponga alteración de los faldones de cubierta originales.*

SECCIÓN II: CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LAS DISTINTAS MANZANAS

Artículo 3. Área de máxima conservación

1. **Ámbito:** Comprende las manzanas números 1, 5, 6, 7, 8, 9, y 10. correspondientes a la trama orgánica central. Sus edificios se asimilan a la categoría de Interés Arquitectónico.

2. En este ámbito se realizarán obras preferentemente de restauración, acondicionamiento y rehabilitación por tratarse de manzanas que mantienen en gran parte su carácter original; se considera prioritaria la conservación de su escala, imagen y carácter de manzana o conjunto homogéneo de edificios. Se prescribe la estricta conservación de las fachadas exteriores.

Se enumeran a continuación, por manzanas, las actuaciones que también se consideran posibles, atendiendo a las características y particularidades de aquellas:

3. Manzana 6

Las parcelas de esquina presentan unas soluciones atípicas de vivienda que se traducen principalmente en cuerpos a fachada de una sola planta, generadores de fondos visuales negativos. En estas viviendas se permite elevar una planta en estos cuerpos para igualar a la altura general de B+1, con un retranqueo medio de 1 m. respecto a su fachada exterior de planta baja a

dejar con tratamiento de terraza, y armonizando su cubierta con las colindantes en la forma que resulte más adecuada. Se prescribe el mantenimiento o recuperación de los motivos decorativos característicos, como registros ajedrezados de las fachadas y bandas de ladrillo visto, y la liberación de añadidos en las pérgolas que enmarcan el pasaje central transversal.

4. Manzanas 8 y 9

Se establece la posibilidad de utilizations en semi-sótano aprovechando la importancia del zócalo en la calle de la Ripa, con consiguiente rediseño de éste, valorando los accesos y buscando la reimplantación de las platabandas de jardinería anteriormente existentes. También, con justificación especial, puede admitirse la utilización de estas platabandas en patio inglés, para el mejor aprovechamiento del semi-sótano, siempre que se realice de forma conjunta y unitaria por manzanas.

5. Manzana 5

Únicamente se admiten actuaciones de restauración. Se prescribe la recuperación de elementos comunes y jardinería, con sustitución de las tapias ciegas que cierran lateralmente los patios, y estudio unitario y pormenorizado de todo tipo de cerramientos.

6. Manzana 1.

Dado que el repertorio y programa de las viviendas cabe considerar como posibles ampliaciones la ocupación de galerías para cocinas y servicios; en tal caso los cierres deberán ser ligeros en contraste con la importancia de los paños de ladrillo con pequeños huecos de la fachada. Los cerramientos de galerías habrán de ajustarse a modelos previamente establecidos en un proyecto global.

Como otras actuaciones de mejora posibles o recomendables se señalan:

Tratamiento de la galería abierta corrida de la última planta, con un cerramiento diáfano por detrás de los bastiones de ladrillo, sin antepechos respetando la barandilla.

Acceso a las cajas de escalera diáfano en todo el hueco hasta el arco de descarga.

La colocación de tambores de persianas en fachada o cierres de librillo con criterios uniformes, unificando tipos y colores.

Artículo 4. Área de conservación matizada

1. **Ámbito:** Las manzanas números 2, 3, 4 y 11 correspondientes aproximadamente a la transición entre las tramas ortogonal y orgánica.

2. Se permiten las obras señaladas con carácter general y se prescriben actuaciones paliativas de las desviaciones experimentadas por estas manzanas respecto a su carácter original. Según la manzana se prescriben las siguientes:

3. Manzana 3.

En las parcelas en la C/ Agustín de Quinto nº 4 y Ram de Viu nº 16, 18-20 y 22 edificación a conservar con posibilidad de las siguientes actuaciones:

- Ocupación entre las casas y el lindero de las parcelas contiguas, en planta baja para garajes u otros usos.
- Posibilidad de ocupar volumen sobre el acceso mediante vuelos hasta la alineación, quedando la planta baja a modo de porche.
- En las parcelas de esquina de Agustín de Quinto y Ram de Viu habrán de sustituirse las vallas de bloque por otras más acordes al conjunto.

En las parcelas de la calle Santa Teresa nº 25 y 27, cabe el incremento de volumen en la edificación existente, equivalente a elevar una planta sobre las actuales y en composición acorde a las mismas.

Los números 25 y 27 de la calle Santa Teresa, dispondrán este aumento de volumen acumulándolo con el número 27, de forma que éste quede con 4 alturas (B+3) y el número 25 en su estado actual.

Se admiten otras posibles soluciones, a justificar, pero en cualquier caso con el volumen máximo resultante del párrafo anterior.

4. Manzana 2.

En la calle Ram de Viu, conservación de los edificios números 32 y 34, único vestigio de esta tipología; tratamiento como fachada de la medianera entre el número 34 y el número 56 de la calle Supervía. En las traseras de los edificios números 45 y 47 de la calle Santa Teresa, se levantará una pérgola o elemento similar sobre el actual volumen, acondicionada para recibir vegetación, y se arreglarán las fachadas traseras.

5. Manzana 4.

Conservación de la vivienda unifamiliar existente. Tratamiento de medianerías en el resto.

6. Manzana 11.

Conservación referida al uso y espacios libres.

Artículo 5. Área de influencia

En las fachadas enfrentadas a las manzanas a las que se refieren los artículos anteriores la altura máxima de edificación en caso de renovación de la edificación existente será de 5 plantas (B+4), con posibilidad de un ático retranqueado sobre la quinta planta. La misma altura máxima se aplicará en caso de renovación de los edificios de distinta tipología edificados en el Conjunto.

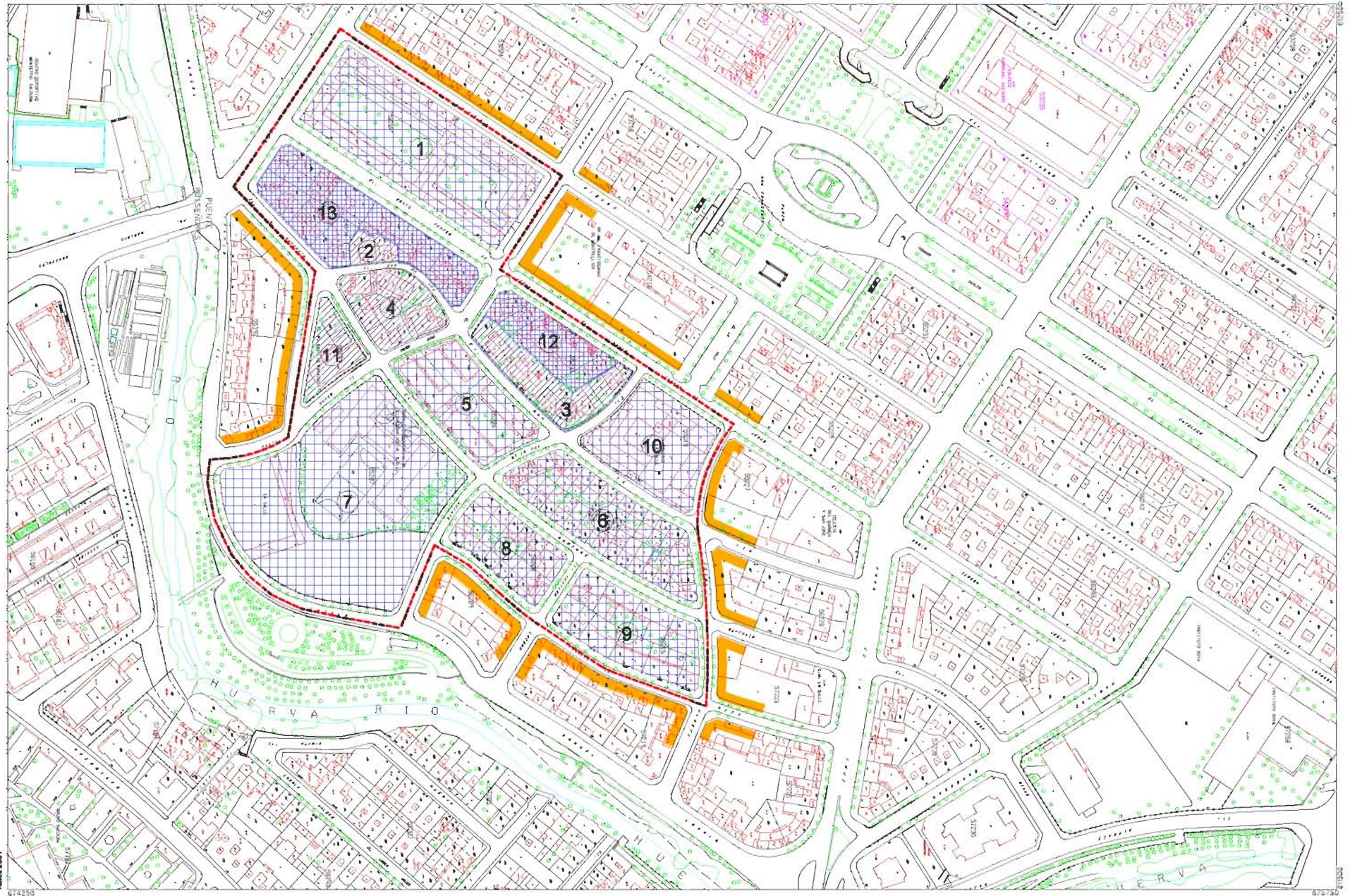
SECCIÓN III: CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 6. Condiciones de los usos

Además de la regulación correspondiente a la Zona C Grado 1 serán de aplicación las siguientes condiciones de uso:

- a) Vivienda: colectiva o unifamiliar, según las tipologías originarias.
- b) Talleres artesanos: exclusivamente en planta baja.
- c) Comercio: solamente en planta baja de edificios de vivienda colectiva.
- d) Pequeños equipamientos y servicios: Guarderías, residencias, asociaciones culturales y academias.

Bares y restaurantes, sólo en planta baja de edificios de vivienda colectiva; en otros casos, con justificación especial. Nunca enfrentados a plantas bajas de uso residencial..
- e) Garajes: solamente en soluciones que puedan cumplir las condiciones específicas, y a justificar especialmente. Expresamente se prohíben los talleres para el automóvil, y las zonas de carga y descarga.
- f) Los usos existentes en contradicción con lo antedicho, tendrán carácter de tolerados, en tanto no se establezcan nuevas determinaciones.
- g) Las condiciones de los usos incluyen el área de influencia.



ABRIL 2001
674250

675750

NORMAS URBANISTICAS: ORDENANZA ESPECIAL DEL CONJUNTO LUIS VIVES, STA. TERESA DE JESUS, SAN JUAN DE LA CRUZ, RIO HUERVA



LIMITACIONES ANÁLOGAS AL ÁREA DE INFLUENCIA (MANZANAS 12 Y 13)



ÁREA DE CONSERVACIÓN MÁXIMA (MANZANAS 1,5,6,7,8,9 Y 10)
ÁREA DE CONSERVACIÓN MATIZADA (MANZANAS 2,3,4 Y 11)

DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO URBANO

ÁREA DE INFLUENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA



ESCALA GRÁFICA

ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE LOS NÚCLEOS TRADICIONALES DE PEÑAFLORES, VILLAMAYOR Y MONZALBARBA, Y DE ENTORNOS NATURALES DE INTERÉS

SECCIÓN I: NÚCLEOS TRADICIONALES DE PEÑAFLORES, VILLAMAYOR Y MONZALBARBA

Artículo 1. Objeto y ámbito

Es objeto de esta Ordenanza la conservación del carácter de los barrios rurales y del Patrimonio de edificios, elementos y ambientes de interés histórico-artístico o cultural.

Constituyen su ámbito los núcleos tradicionales de Peñaflores, Villamayor y Monzalbarba con la delimitación que se señala en los planos de Ordenación del Plan.

Artículo 2. Núcleos tradicionales de los barrios

1. Parcelaciones: como criterio general, se conservará la parcelación actual. No obstante, se permitirá la agregación de parcelas, siempre que la longitud de la fachada principal no supere los 12 metros en uno de sus frentes.

2. Alineaciones: se prohíben los retranqueos sobre la alineación de fachada. Los encuentros de alineaciones a dos calles se registrarán por el número 6 de este artículo.

3. Altura de la edificación: el número de plantas correspondiente a la regulación de la zona se ajustará en cuanto a la medida en hasta igualar la media de los edificios existentes con igual número de plantas en la fachada de la manzana en que se ubica la parcela.

4. Composición y tratamiento de los edificios.

Las nuevas edificaciones se proyectarán de forma que resulten integradas en el paisaje urbano tradicional. Para ello como mínimo deberán:

- a) Utilizar el sistema tradicional de cubrimiento mediante tejados de teja árabe del país, cuyo encuentro con la fachada formará alero o rafe.
- b) Tratar las fachadas con el sistema tradicional de la calle en que se ubica.
- c) Componer sus fachadas mediante la superposición de los cuerpos y huecos característicos.

d) Los balcones, iguales a los tradicionales en el conjunto de la calle, tendrán como máximo 50 cm. de vuelo y no tendrán vuelo en las calles con anchura menor a 3 metros.

e) Los aleros serán de vuelo igual al tradicional en el conjunto de la calle. Se realizarán con escalonados de ladrillo (esquinillas u otros dibujos), en madera (canetes y tablas), o interpretados en hormigón.

f) Los establecimientos comerciales, rótulos y anuncios se atenderán a lo estipulado en el art. 4.

5. En la composición de fachadas, se prohíben:

a) Los miradores.

b) Resaltar o acusar en la fachada los forjados de piso. Podrán tratarse como impostas los del techo de la primera planta por encima de la baja

c) El arranque de vuelos de balcones a menos de 3 metros de altura.

d) La utilización de teja negra.

e) La utilización de carpinterías de aluminio, en su color natural.

6. Alineaciones.

1. Dentro de los entornos de Interés Ambiental señalados, serán de aplicación las alineaciones definidas en los Planos de Calificación y regulación del Plan.

En caso de edificios en esquinas de calles de tráfico rodado, las fachadas respectivas formarán en planta baja y con altura mínima de 4 m un chaflán que se incorporará a la calle, con la longitud siguiente, en función del ancho mayor de las calles que concurren:

| ANCHO DE CALLE | LONGITUD DE CHAFLÁN | |
|----------------|----------------------------|---------------------|
| | Ángulo menor o igual a 90° | Ángulo mayor de 90° |
| Mayor de 12 m | 5,00 m | 10,00 m |
| Entre 8 y 12 m | 3,50 m | 7,00 m |
| Menor de 8 m | 2,50 m | 5,00 m |

Los chaflanes se dispondrán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones. Cuando este ángulo sea mayor de 90°, se sustituirá el chaflán por una poligonal cuya cuerda sea la longitud dada en el cuadro anterior.

No se requerirá chaflán cuando al menos una de las calles se destine al servicio exclusivo de peatones.

La aplicación del chaflán podrá exceptuarse en casos concretos por causas justificadas.

Artículo 3. Edificios de interés local o ambiental

Se consideran edificios de interés, a los efectos de esta Normativa, los así definidos en los planos de ordenación y en el Catálogo de Edificios.

La Ordenanza será de aplicación, en tanto no exista Plan especial u otra figura de protección a los edificios catalogados.

1. Condiciones generales de las obras.

Se permiten obras de consolidación, acondicionamiento, rehabilitación restauración y reestructuración, con las condiciones de volumen y dimensionales originarios del edificio.

Se permiten obras nuevas de ampliación cuando se disponga de aprovechamiento según las normas aplicables de la zona.

Ninguna clase de obra podrá alterar el carácter original de la fachada, salvo que tenga por objeto la recuperación de vanos o elementos originales desaparecidos en reformas posteriores. No se permitirá ninguna alteración en la textura del muro de fachada, fuera de la recuperación de la original.

Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos (ventanas, arcos, escudos, rejas, ménsulas, aleros, impostas u ornamentos).

2. Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

La decoración y muestras de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos, etc.), se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales, los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente rótulos discretos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad similar y en ningún caso el neón, plástico, o matriales sintéticos o de imitación.

El Ayuntamiento podrá ordenar la retirada de los existentes que desentonen con el ambiente local.

3. Edificios colindantes de nueva planta.

Los edificios que se construyan en colindancia o inmediatos a los protegidos por estas Ordenanzas, se tratarán de modo que no los desmerezcan o resten importancia, simplificando su aspecto exterior mediante un tratamiento discreto de su fachada.

4. Conservación.

Los propietarios de los edificios y elementos catalogados por las presentes Ordenanzas vienen obligados a su correcta conservación en los términos establecidos por la Ley y las Normas del Plan: a tales efectos los edificios se inspeccionarán periódicamente.

Los propietarios podrán acogerse a las medidas de fomento que se establezcan para los edificios a los fines de esta Ordenanza o concordantes con ella.

Cualquier actuación en estos entornos, estará sujeta a licencia; se aplicarán las siguientes condiciones:

a) La petición de licencia de edificación deberá justificar su integración dentro del paisaje y el realce de su "vista característica". La altura máxima será de 6 metros; los informes técnicos previos a la licencia de edificación, deberán referirse obligatoriamente a la adecuación de este extremo.

b) En el entorno de Peñaflo, la altura de elementos funcionales necesarios, de la edificación o de usos agrícolas o industriales vendrán condicionadas a informe expreso del Municipio, que las podrá conceder sin otro trámite sólo en el caso de que las alturas que se propongan no resulten fuera de escala dentro del entorno de la Ermita, por lo que en la petición de licencia incluirá la necesaria documentación justificativa en la que éste aparezca como elemento de referencia para valorar impactos visuales.

SECCIÓN II: ENTORNOS NATURALES DE INTERÉS

Artículo 5. Entornos y enclaves naturales

1. Es objeto de esta Ordenanza la conservación de los entornos y enclaves naturales de interés paisajístico en el ámbito de los suelos y barrios comprendidos entre la Carretera de Huesca y la Autopista de la Ronda Norte, cuya delimitación figura en los planos a escala 1:25.000, y dentro de él, a los ámbitos inferiores que se definen en la propia Ordenanza.

2. Mediante nuevas Ordenanzas se extenderá esta protección al conjunto del término municipal de forma transitoria mientras se establecen los instrumentos específicos previstos en la legislación y en las normas de Plan para la preservación y conservación del medio natural

3. Con carácter general se prohíben las alteraciones que supongan merma de los elementos vegetales que por su interés caracterizan el lugar. Cualquier actuación sobre los mismos (incluso plantaciones) estará sujeta a licencia, pudiendo ésta someterse a las condiciones y mejoras que se estimen necesarias para la potenciación del enclave.

Artículo 6. Vistas protegidas

Su delimitación está encaminada a proteger paisajísticamente los entornos de interés, y se señala en los planos de ordenación.