

# **NORMAS COMPLEMENTARIAS A LAS ORDENANZAS DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO.**

## **9.- ORDENANZAS.**

### **9.1.- Ordenanza de "Parcela mínima edificable"**

El artículo 57 de las Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano se redactó así: "No se fija ninguna parcela mínima". Ahora con la presente Ampliación, parece muy conveniente el establecer una parcela mínima para los terrenos ampliados, quedando así la redacción del Artículo.

#### **Art. 57º.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

En los terrenos ampliados la parcela mínima permitida será de 150 m<sup>2</sup>, y tendrá al menos 6 m. de fachada. El uso principal será el residencial pero únicamente en su tipología de vivienda unifamiliar; el resto de los usos serán los permitidos en las Ordenanzas. Se exceptuarán las parcelas de menor tamaño ya edificadas antes de la aprobación de esta Modificación y las parcelas que queden entre parcelas ya edificadas, siempre que, en ambos casos, sean para uso de garaje o almacén.

En el resto del casco antiguo ya consolidado (suelo urbano comprendido en la Delimitación de 1990), no se fija ninguna parcela mínima, pues podría tener efectos de descomposición, por ser una norma extraña al origen y formación tradicional del casco urbano. Se intentará mantener el parcelario existente y no se permitirán agregaciones que den lugar a fachadas superiores a 15 m. lineales en una calle, ni divisiones con parcelas resultantes inferiores a 100 m<sup>2</sup>.

### **9.2.- Ordenanza de "Obras de reforma en edificios de interés".**

De acuerdo con las propuestas de la Corporación Municipal, y las necesidades urbanísticas actuales se redacta de nuevo el artículo 74 de las Ordenanzas municipales: "Obras de reforma en edificios de interés":

Con el fin de conservar el carácter del casco antiguo y atender a la conservación y mejora de los edificios y monumentos que por su valor histórico o artístico merezcan una especial protección, en estos edificios se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

#### Clasificación.

Los edificios y monumentos del casco urbano se clasifican en:

- Edificios de Interés Monumental
- Edificios de Interés Arquitectónico o Ambiental
- Elementos de Interés

### Edificios de Interés monumental.

Se incluye en esta categoría la Iglesia Parroquial de La Asunción.

Se permiten únicamente las obras de restauración o conservación que tengan por finalidad la recuperación de sus valores originales histórico-artísticos, y aquellas de rehabilitación dirigidas a adaptar y mejorar sus condiciones funcionales e higiénico-sanitarias mediante instalaciones, equipamientos, dotación de servicios, etc.

Se realizará un Plan de Fases y Criterios de Actuación que podrá ser remitido a la Comisión Provincial de Patrimonio para su informe favorable.

### Edificios de Interés Arquitectónico o Ambiental.

Se incluyen en esta categoría los edificios de interés arquitectónico incluidos en el Suelo Urbano del Municipio, bien sea por motivos arquitectónicos o de valor histórico o ambiental.

Sobre estos edificios se permitirán actuaciones de restauración, conservación y mantenimiento que no alteren el ambiente o la tipología del edificio, de acuerdo con lo indicado en la Ficha correspondiente del edificio.

Los criterios generales a seguir son:

- Se conservarán los elementos de interés arquitectónico, histórico o tipológico propios del edificio.
- Se eliminarán postizos y añadidos que desfiguren su valor estético, histórico o artístico.
- Se dejarán reconocibles las alteraciones a realizar, siempre respetando la estructura preexistente.
- La restauración tenderá a la valoración en conjunto de su estilo característico y sus invariantes arquitectónicas.
- Se permite reformar el contenido interior del edificio, pero se recomienda conservar todos aquellos elementos de interés histórico o artístico, tales como escaleras, artesonados, etc.
- En general se permite el derribo del edificio, exceptuando la fachada, que se mantendrá, salvo en los casos de ruina declarada y siempre que el nuevo edificio que se pretende realizar quede totalmente integrado en el entorno y que se conserven los elementos de interés, integrándolos en la nueva edificación (composición integrada).
- En las obras de reforma o de obra nueva de fachadas en los dos edificios colindantes a uno de Interés arquitectónico, la solución formal se adecuará a su entorno urbano.

- En todos los casos podrá requerirse el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.
- En los proyectos técnicos, además de los planos de estado actual, se incluirán fotografías de los alzados y de los elementos de interés que contenga el edificio.

### Elementos de Interés.

Se incluyen en esta Categoría aquellas edificaciones que conservan algún elemento de interés, en cuanto a memoria histórica (arcos, aleros, balcones, etc.), o que representan un elemento singular dentro de su entorno (fuentes, pasadizos, etc.), también aquellos que excluyen la conservación del edificio por su estado deteriorado o por su escaso valor global (relojes, esgrafiados de fachada, etc.). También se incluyen elementos urbanos característicos de la localidad, como fuentes, escalinatas y rótulos.

Los criterios generales a seguir son:

- Conservar los elementos de interés que forman parte de la memoria histórica de la población, tales como arcos, pasadizos, fuentes, aleros, balcones, relojes, etc. Se conservarán físicamente, si es posible, y si no se integrarán en la nueva edificación o en su lugar urbano, recuperando sus texturas y tratamientos originales.
- Los elementos como fuentes, escalinatas o arcos, deberán ser restaurados, conservados e integrados en su entorno.
- Para la concesión de licencias, se precisa informe favorable de la Comisión Municipal encargada y del Técnico municipal designado al efecto.
- En los proyectos técnicos, además de los planos de estado actual, se incluirán fotografías de los alzados y de los elementos de interés.

## **10.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Con la Ampliación propuesta, que básicamente propone la ampliación de una porción de suelo urbano y la revisión de dos artículos de las Ordenanzas, el Municipio dispondrá de una normativa urbanística que le permita controlar el limitado crecimiento urbano previsible en los próximos años.

Fundamentalmente se propone esta Modificación en base a:

- Los terrenos objeto de la modificación son terrenos contiguos a la actual Delimitación de Suelo Urbano, de clara vocación urbana que, en buena parte, ya se han ido integrando al caso urbano.
- Disponen, en su casi totalidad, de los servicios de abastecimiento de agua, redes de saneamiento y de energía eléctrica, y acceso rodado.

- Es una pequeña ampliación, controlada, según criterios municipales y de acuerdo con la capacidad económica y de gestión del Municipio.
- Se cumple la normativa que le afecta:

a) En primer lugar la práctica totalidad de los terrenos incluidos en la vigente Delimitación de Suelo Urbano cumplen los requisitos del Artículo 13, apartado "a" de la Ley Urbanística de Aragón.

b) Dado el carácter "menor" de la Modificación urbanística presentada, es razonable su propuesta y tramitación como "Modificación Puntual de Suelo Urbano". Así, comprobamos que el aprovechamiento resultante de la ampliación es muy limitado, y se cumplen los requisitos "especiales" del Artículo 74, apartado 1 de la Ley Urbanística de Aragón, como exponemos a continuación:

Viviendas posibles:

Manzana 1: Superficie 202,46 m<sup>2</sup> Viviendas:  $202,46 / 150 = 1$  viv.

Manzana 2: Superficie 945,37 m<sup>2</sup> Viviendas:  $945,37 / 150 = 6$  viv.

Manzana 3: Superficie 931,18 m<sup>2</sup> Viviendas:  $931,18 / 150 = 6$  viv.

Total: 13 viviendas

Cesiones:  $13 \times 3 \times 5 = 195$  m<sup>2</sup>.

Lo cual conlleva que las cesiones de espacios verdes y libres son inferiores a 200 m<sup>2</sup> de superficie.

- c) El espacio libre de dominio público reservado es de  $(77,50 + 501,93) = 579,43$  m<sup>2</sup>, superior al 10% de la superficie ampliada (474,52 m<sup>2</sup>).

También se cumple que es superior a la cifra resultante de aplicar 18 m<sup>2</sup>/Ud. de reserva:  $13 \text{ viv} \times 170 \text{ m}^2/\text{viv} \times 18 / 85 \text{ m}^2 = 468 \text{ m}^2$ .

- d) Las reservas de aparcamiento a prever son:  
 $13 \text{ viv} \times 170 \text{ m}^2/\text{viv} / 85 \text{ m}^2 = 26$  plazas

El 25% de ellas ( 7 ) se ubican en el espacio libre público, tal y como ya se realiza en la actualidad.