TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

CAPÍTULO 3.1

RÉGIMEN GENERAL DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES PREEXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLAN

Artículo 3.1.1. Edificios e instalaciones existentes calificados fuera de ordenación

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de no tolerados, de acuerdo con lo establecido en la sección segunda del capítulo anterior, el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere dicha sección, y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

Artículo 3.1.2. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación

1. Cuando no estén explícita o implícitamente calificados como fuera de ordenación en virtud del artículo precedente, los edificios erigidos antes de la aprobación de este plan o de los planes que lo desarrollen no se entenderán incluidos en dicha calificación aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes clases de obra:

a) de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el plan;

b) de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene, y

c) de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento,

No podrán ser objeto, en cambio, de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3º del artículo 2.2.14.

2. No se considerarán edificios situados fuera de ordenación aquellos existentes antes de la aprobación del plan general que no se atengan a la norma de chaflanes contenida en el artículo 2.2.6 de sus normas urbanísticas. En estos edificios, tampoco estarán prohibidos, en razón del exceso de obra existente donde debiera situarse el chaflán reglamentario, los aumentos de volumen siempre que no superen los límites establecidos por el planeamiento.

Cualquier licencia de obras que se otorgue para la consolidación, reparación, reforma, rehabilitación o ampliación del edificio podrá imponer la condición de su adecuación a la norma de chaflanes, en el caso de que el Ayuntamiento la considere técnicamente viable y económicamente proporcionada.

3. Ningún edificio catalogado por su interés monumental, arquitectónico o ambiental será considerado fuera de ordenación.

CAPÍTULO 3.2.

RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 3.2.1. Ámbito de aplicación

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural, las presentes normas tienen por objeto la protección de los edificios, jardines, espacios y conjuntos urbanos catalogados y de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, determinando las intervenciones a que pueden ser sometidos según sus niveles de protección.

2. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos caracterizados que se contienen en el catálogo incorporado a estas normas y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica, considerándose una calificación adjetiva que complementa, matiza y condiciona la calificación sustantiva propia de la zona y el grado en que se sitúen los edificios catalogados y el resto de las normas urbanísticas y las ordenanzas generales de edificación.

En última instancia, el contenido de este capítulo prevalecerá sobre el resto de las normas del plan.

3. El catálogo incorporado a estas normas podrá ser ampliado por inclusión de nuevos elementos en sus regímenes de protección, empleándose para ello el procedimiento establecido para la formación y aprobación de los planes especiales que desarrollan el plan general. También se considerará extendido por los catálogos complementarios que pudieran contener los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados en su desarrollo.

4. En desarrollo del plan, su catálogo se ampliará con el correspondiente a elementos superpuestos y a bienes de carácter mueble, redactándose además la correspondiente ordenanza de adecuación de los locales comerciales a las condiciones de ornato que se fijen.

Artículo 3.2.2. Grados de protección

1. Edificios de interés monumental:

Se catalogan en este grado los edificios y conjuntos singulares de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico, que en general han sido elementos primarios en torno a los que se ha organizado la estructura urbana. Incluyen tanto intervenciones arquitectónicas unitarias que testimonian un determinado momento de la historia de la ciudad, como aquellas que son el producto de una sucesión de aportaciones de diferentes épocas que han ido conformando una obra original, testimonio en sí mismas de transformaciones históricas.

Además de los edificios a los que el plan considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y en su entorno, que se indique en la declaración o en la incoación correspondiente. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien de interés cultural en aplicación de dicha legislación.

En tanto que testimonios de la historia de la ciudad, cualquier nueva intervención que se produzca en los elementos protegidos con este grado deberá respetar las que le hayan antecedido, sin depuraciones tendentes a recuperar pretendidos estados originales ni mimetismos tendentes a confundirse con las aportaciones de tiempos pasados.

En todos los casos, se considera que su función ha estado estrechamente relacionada con su forma arquitectónica, sin que en el futuro pueda alterarse indiferentemente.

2. Edificios de interés arquitectónico:

Corresponde este grado a edificios que, sin merecer la catalogación monumental, poseen un notable valor tipológico, constructivo, formal o estilístico como elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos. Si los monumentos suelen ser edificios públicos que destacan como ejemplares singulares y han servido de elementos primarios a la formación de la ciudad, los edificios catalogados por su valor arquitectónico son ejemplares, mayoritariamente de carácter doméstico, que representan con brillantez los modos comunes de construcción del área-residencia en sucesivas épocas.

Aun cuando prevalece la preservación de unidades arquitectónicas completas, la naturaleza de este grado de protección es tal que puede centrarse, excepcionalmente, en

algunos aspectos parciales. De este modo, la catalogación en razón de interés arquitectónico puede afectar a los siguientes supuestos:

a) El edificio en su totalidad.

b) Partes funcionales de un edificio original que ha sido transformado o modificado con pérdida de algunos de sus valores originales.

c) La fachada, valiosa en sí por su composición, las técnicas constructivas o los materiales utilizados, etc.

d) Elementos parciales de la composición u ornamentación del edificio.

e) Locales, predominantemente comerciales, situados en el edificio, cuyo interés proviene de su propia decoración.

Siempre que en el catálogo no se indiquen de modo expreso los elementos que son objeto de protección en un edificio catalogado por su interés arquitectónico, deberá entenderse que se trata del edificio en su conjunto (grupo a).

Este grado incluye los edificios incluidos, o con incoación de expediente para su inclusión, en el Catálogo del Patrimonio Cultural Aragonés, en aplicación de la legislación aragonesa sobre protección del patrimonio cultural. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien catalogado en aplicación de dicha legislación.

3. Edificios de interés ambiental:

Se incluyen en este grado los edificios cuya relevancia no se debe a su singularidad arquitectónica, sino a que constituyen partes significativas de la imagen y carácter de determinados lugares de la Ciudad Histórica (zona B) u otras zonas de la ciudad, tales como tramos de calles, plazas o grupos de edificios.

Este grado incluye los edificios incluidos, o con incoación de expediente para su inclusión, en el Inventario del Patrimonio Cultural Aragonés, en aplicación de la legislación aragonesa sobre protección del patrimonio cultural. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien inventariado en aplicación de dicha legislación.

4. Conjuntos urbanos:

En este nivel de protección se integran los conjuntos urbanos caracterizados en la ciudad (zonas B y C), que por sus especiales características de unidad y carácter de la edificación, morfología urbana, tipología edificada, ambientación, etc., son objeto de protección tendente a su conservación.

Tendrán la consideración de planes especiales de desarrollo del plan general cuantos se formen, con la finalidad y el contenido expresados en el artículo 3.2.6 de estas normas, en conjuntos urbanos caracterizados, ya afecten a toda la superficie continua que ostente tal calificación, o a conjuntos homogéneos que se delimiten justificadamente en su interior. El contenido de estos planes, en relación con el plan general, estará sujeto a las limitaciones generales que la legislación urbanística impone a los instrumentos de desarrollo.

Este nivel incluye las agrupaciones de inmuebles declarados o incoados como conjuntos de interés cultural en aplicación de la legislación aragonesa sobre protección del patrimonio cultural; en el caso de que un conjunto urbano caracterizado ostente además esta condición, el correspondiente planeamiento especial deberá satisfacer las condiciones expresadas por la legislación citada para los planes especiales de protección. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos conjuntos sobre los que recaiga incoación o declaración como conjuntos de interés cultural en aplicación de dicha legislación.

5. Áreas de protección arqueológica y paleontológica:

Este nivel de protección corresponde a las zonas, lugares o parajes donde existen o es presumible que existan, en la superficie o en el subsuelo, bienes inmuebles o muebles susceptibles de ser estudiados con métodos propios de la arqueología, a los que resultan de aplicación las normas específicas contenidas en la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Se incluye en este nivel de protección el ámbito de la Ciudad Histórica (zona B), sin perjuicio de nuevas áreas que puedan declararse en este ámbito de protección, derivadas de las investigaciones sobre el subsuelo.

Se incluyen también todas aquellas zonas de protección y de prevención arqueológica y paleontológica que estén declaradas o puedan declararse durante el período de vigencia del plan general, en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

6. Otros elementos protegidos que no constituyen edificios o conjuntos edificados:

- Monumentos públicos y elementos urbanos singulares, entendiéndose por tales las obras conmemorativas, de estatuaria e ingeniería de interés histórico y artístico, cuya naturaleza excluya el concepto de aprovechamiento urbanístico.

- Sitios históricos, que son los lugares y parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, creaciones humanas o de la naturaleza, que posean valores históricos o de singularidad cultural, antropológica, o natural.

- Lugares de interés etnográfico, que son los conjuntos de construcciones, instalaciones o parajes naturales vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo zaragozano, aunque no posean valores estéticos ni históricos propios.

- Parques, arboledas, paseos y jardines históricos, que son los espacios delimitados, públicos o privados, que resultan de la intervención del hombre mediante elementos naturales artificialmente dispuestos, completados mediante elementos de estatuaria y arquitectura u otras manufacturas, siempre que posean un origen, pasado histórico, valores estéticos, botánicos, pedagógicos, sociales o urbanos dignos de salvaguarda y conservación.

- Cementerios históricos.

- Espacios públicos urbanos, que son las calles, plazas y conjuntos homogéneos de espacios libres urbanos, limitados por edificios y poseedores de un interés histórico-urbanístico que se emancipa del de las construcciones que los rodean aisladamente consideradas, sobre los que es necesario adoptar medidas de salvaguarda y, en su caso, mejora, cuya naturaleza no puede reducirse a la de dichos elementos construidos.

En estos casos, se aplicarán las medidas concretas de protección que en cada caso indique el catálogo con adecuación a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural.

Los monumentos públicos y elementos urbanos singulares solamente podrán ser objeto de operaciones de conservación, mantenimiento, consolidación y, en su caso, de restauración. En este último caso, se exigirá la elaboración previa de un proyecto por técnico competente.

Los parques, jardines y cementerios históricos deberán ser mantenidos y protegidos de su destrucción, repoblándose con especies vegetales iguales a las existentes cuando el paso del tiempo o la enfermedad lo hagan necesario. Salvo que en el catálogo se indique lo contrario, quedarán protegidos todos los elementos que los constituyan, tales como vallas, cercas, puertas, paseos, escalinatas, estatuas, fuentes, quioscos, invernaderos, construcciones auxiliares, tumbas, monumentos, capillas y otros análogos.

En el caso de los espacios públicos, la catalogación se completará con las catalogaciones correspondientes de los edificios perimetrales que lo merezcan, indicándose previsiones de tratamiento superficial y, en los casos en que se admita, normas para su sustitución. Podrán establecerse también prescripciones en orden al tratamiento de la pavimentación, del mobiliario urbano, de la vegetación, de las medianeras visibles desde la vía pública, que en todo caso deberán adecuarse a las debidas condiciones de decoro, y de las instalaciones e infraestructuras, no admitiéndose los tendidos aéreos de las redes de telefonía y electricidad.

La intervención sobre estos elementos se atendrá al trámite general indicado en el artículo 3.2.15 de estas normas.

7. El régimen específico de protección urbanística contenido en esta sección de las normas se entenderá superpuesto al que se asocia a la calificación urbanística del suelo que corresponda a cada solar o finca.

En todos los casos en los que sobre un inmueble, un conjunto urbano o un área de protección arqueológica o paleontológica recaiga simultáneamente protección por aplicación del planeamiento urbanístico y de la legislación sobre protección del patrimonio cultural, deberán satisfacerse por completo los requerimientos asociados a una u otra. En caso de contradicción, prevalecerá la normativa de protección del patrimonio cultural.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

Artículo 3.2.3. Interés monumental

1. Sobre los edificios pertenecientes a este grado de protección sólo se admitirán intervenciones de restauración, consolidación y mantenimiento, conforme a la definición en el artículo 1.3.6 de estas normas; las obras de acondicionamiento sólo serán admisibles cuando no alteren las características arquitectónicas que determinaron la catalogación monumental del inmueble.

En particular, podrán autorizarse las siguientes obras:

a) Operaciones de consolidación estructural, con sustitución de las partes no recuperables en caso de que sea ciertamente necesario y que se respeten en los elementos que las sustituyan los invariantes formales y la lógica estructural de las soluciones originarias.

b) Operaciones de mantenimiento y conservación que no supongan modificaciones de los elementos estilísticos y ornamentales valiosos o representativos.

c) Operaciones de restablecimiento del estado original o de eliminación de adiciones que deterioren el conjunto, siempre y cuando se limiten a la eliminación de añadidos o distorsiones improcedentes que no constituyan, a su vez, elementos de interés, y que exista suficiente documentación acerca del estado previo a dichas superposiciones o deformaciones como para garantizar que la integridad del monumento no se somete a riesgos superiores a los que suponía la situación de partida.

d) Introducción, sustitución o mejora de las instalaciones técnicas del edificio, tales como las de abastecimiento de agua, electricidad o gas, saneamiento, acondicionamiento de aire, aparatos elevadores, etc., siempre que se realice mediante obras que no afecten a la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del monumento.

e) Obras de acondicionamiento, tales como la mejora de cubierta, la impermeabilización, el aislamiento térmico, etc., siempre que se realicen mediante obras que no afecten a la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del monumento.

f) Operaciones de redistribución interior, cuando afecten solamente a espacios o elementos secundarios, sin valores específicos, pero no lo hagan a elementos sustanciales del monumento. Excepcionalmente, y siempre que no se menoscabe el valor del monumento a criterio del órgano competente en materia de protección del patrimonio, podrán realizarse obras de adecuación estrictamente necesarias en fachadas posteriores o interiores, o en cuerpos no relevantes de la edificación.

g) Obras de reconstrucción de elementos desaparecidos o arruinados, en los términos indicados en el artículo 1.3.6 de estas normas y en el apartado segundo de este artículo.

h) Obras destinadas a la adecuación funcional de edificios destinados a usos manifiestamente obsoletos, para acoger usos de equipamiento compatibles con la naturaleza arquitectónica del edificio, siempre que sean fácilmente reconocibles y adopten disposiciones constructivas que permitan su desmontaje o eliminación sin daño de las partes originales del monumento.

2. Las obras de restauración de los bienes inmuebles de interés cultural se atendrán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose los intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes originales cuya autenticidad pueda probarse. Si se añadieren materiales o partes indispensables para su estabilidad, funcionalidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles, evitándose todo intento de mimetismo con la construcción original.

Las restauraciones de los bienes de interés cultural respetarán las aportaciones de todas las épocas. La eliminación de alguna de ellas será excepcional, sólo podrá producirse cuando los elementos de que se trate supongan una evidente degradación del bien y deberá ser autorizada, previamente a la licencia, por los órganos competentes para la protección del patrimonio aragonés, en los términos establecidos por la legislación específica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas.

Se atendrán también a lo dispuesto en la legislación en materia de protección del patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno de afección de los bienes de interés cultural.

3. En el caso de los inmuebles catalogados en razón de su interés monumental sobre los que no hubiere recaído declaración o incoación como bienes de interés cultural, los requerimientos de las intervenciones que se admitan, las prohibiciones y los niveles de protección serán idénticos, pero los procedimientos de tramitación serán los detallados en el artículo 3.2.15 para los inmuebles que no están declarados o incoados como bienes de interés cultural.

Artículo 3.2.4. Interés arquitectónico

1. Las obras autorizadas estarán en función de los valores a proteger, con arreglo al siguiente cuadro:

SUPUESTOS	VALOR A PROTEGER	OBRAS PERMITIDAS
PROTECCIÓN DEL EDIFICIO EN SU CONJUNTO		
(a)	Global	Rehabilitación
PROTECCIÓN DE PARTES DEL EDIFICIO		
(b)	Partes originales	Rehabilitación de partes originales con proyecto del conjunto
(c)	Fachada	Restauración de la fachadas con proyecto del conjunto
(d)	Elementos	Restauración del elemento original con proyecto del conjunto
(e)	Locales	Restauración del local

Cuando concurran varios supuestos en un mismo edificio, el alcance de la intervención permitida se considerará en cada caso concreto atendiendo al posible resultado y las consecuencias para el inmueble.

Cuando no se indique expresamente en el catálogo su pertenencia a otro grupo, se deberá considerar, al menos, que los edificios que gozan de protección en razón de interés arquitectónico pertenecen al grupo a), pudiendo la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico determinar, motivadamente, la necesidad adicional de proceder a la restauración de alguna de sus partes, en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención, descrito en el apartado cuarto de este artículo.

2. Aparte de las obras de consolidación y de mantenimiento, o de la opción por la restauración total o parcial, el tipo de intervención admitido generalmente en los edificios catalogados por su interés arquitectónico es la rehabilitación, definida en el artículo 1.3.6 de estas normas. En particular, en las obras o intervenciones que afecten a un edificio calificado en esta categoría deberán mantenerse las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales esenciales del edificio, de acuerdo con los siguientes criterios:

- El mantenimiento de las características volumétricas esenciales implica que no podrá modificarse el sólido capaz que envuelve el edificio original. En consecuencia, no podrán aumentarse o reducirse los fondos edificados, las alturas de cornisa, los perfiles de la cubierta, etc. Será exigible en los edificios catalogados en el grupo a), salvo lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo y en el artículo 3.2.9.

- El mantenimiento de las características estructurales esenciales implica que se respetará en lo posible la estructura portante original, a cuyo comportamiento resistente global deberán acomodarse los refuerzos y las sustituciones que fueren necesarios, sin comprometer en ningún caso los nuevos elementos estructurales la relación con los sistemas compositivos, ornamentales o distributivos del edificio rehabilitado.

- El mantenimiento de las características tipológicas y distributivas esenciales implica que no podrá alterarse la razón lógica que define la relación entre los espacios públicos y los privados y colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.) El reparto entre las distintas unidades residenciales del espacio edificado en las plantas de piso podrá alterarse con relación a la distribución original siempre que se cumplan las normas de los usos y demás condiciones generales y específicas de aplicación, y que no se altere la sustancia tipológica del edificio. Excepcionalmente, y dentro de lo dispuesto por las normas específicas que sean de aplicación, podrán autorizarse obras de modificación de los patios interiores siempre que repercutan en ostensibles mejoras de iluminación y ventilación de las piezas habitables que recaigan a ellos y que no se comprometan las características tipológicas u ornamentales esenciales del edificio; podrán admitirse también obras encaminadas a la mejora de la accesibilidad y a la eliminación de barreras arquitectónicas, incluida la instalación de ascensores en los patios al amparo de lo dispuesto en los artículos 2.2.16, 2.2.19 y 2.3.12 de estas normas, siempre que lo consienta el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

- El mantenimiento de las características ornamentales esenciales implica que no podrán modificarse las soluciones constructivas y decorativas en las fachadas exteriores ni tampoco, cuando revistan un valor protegible, en las fachadas interiores, cornisas, cubiertas y elementos especiales de ellas, elementos interiores comunes, tales como el portal, la caja de escaleras, los rellanos o los patios, y, en general, en cuantos elementos significativos puedan

indicarse, motivadamente, en el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

3. Cuando en un edificio catalogado por su interés arquitectónico se proceda a la restauración o a la rehabilitación de las fachadas, deberán mantenerse, siempre que no sean producto de anteriores obras que hubieran desfigurado el edificio protegido, los materiales de acabado y la composición de vanos y macizos. No se admitirá el cierre de vanos que no venga claramente motivado y sea aceptado por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, ni su ampliación o rasgado; en casos excepcionales de edificios donde la composición de la planta baja esté originalmente diferenciada, se podrá permitir el rasgado vertical de los huecos de este nivel para facilitar la implantación de usos comerciales, siempre que se realice conjuntamente para todo el edificio y que dé lugar a una solución final acorde con lo conservado de la fachada del inmueble; en ningún caso podrán sustituirse machones por cargaderos ni absorber aquéllos por superficies acristaladas o cerradas con otros materiales que distorsionen la modulación de los vanos.

Cuando la rehabilitación supusiera la introducción de nuevos materiales y elementos constructivos, se respetarán los mismos criterios que se indicaron para la restauración en cuanto a la relación formal entre las partes nuevas y las viejas.

Así mismo, deberán preservarse o, excepcionalmente, sustituirse por piezas análogas todos sus elementos superpuestos y decorativos esenciales, tales como rejerías, balcones, miradores, aleros, cornisas, dinteles, recercados, molduras, esquinazos, zócalos, etc.

4. Cuando se rehabilite un edificio catalogado por su interés arquitectónico y perteneciente al grupo a), no se admitirán aumentos del volumen edificado, con excepción de las obras de adecuación a la normativa de accesibilidad y protección contra incendios a que se refiere el artículo 3.2.9 de estas normas, y de los siguientes supuestos excepcionales:

a) Obras de ampliación puntual del volumen edificado en edificios catalogados situados sobre suelos pertenecientes a los sistemas de equipamientos y servicios, en los términos expuestos en la sección cuarta del capítulo 8.2 de estas normas, y siempre que la ampliación venga exigida por requisitos funcionales propios del uso a que se destine el edificio, y que el acuerdo de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico al que se refiere el apartado séptimo de este artículo exprese motivadamente que no se produce menoscabo de su integridad tipológica ni formal, ni deterioro de los valores arquitectónicos que motivaron su catalogación.

b) Obras exteriores de ampliación que, por su peculiar emplazamiento en relación con el edificio catalogado, la manzana en que se integre y los espacios accesibles por el público, preserven, a juicio de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, su integridad tipológica y formal, así como los valores arquitectónicos que motivaron su catalogación. No podrán autorizarse obras tales que la edificación sobre el solar supere, en su conjunto, la superficie edificable que el plan atribuye con carácter general a la zona y grado en que se emplace. Se considerarán incluidas en este supuesto, a título de ejemplo, edificaciones complementarias en la planta baja, dentro de los límites de ocupación y edificabilidad establecidos por el plan en la zona de que se trate, con altura no mayor que la que tenga su forjado de techo en el edificio existente, y siempre que su cubrimiento no interfiera el normal funcionamiento de las plantas alzadas ni afecte desfavorablemente a la configuración de espacios libres en la manzana en la que se sitúe.

c) Obras de ampliación expresamente contempladas en la ficha catalográfica o documento equivalente correspondiente al edificio, acordes con sus características arquitectónicas y tales que no impliquen superación de los límites de aprovechamiento de la zona y el grado de que se trate. En ausencia de dicha determinación, corresponderá a la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico dictaminar, con la pertinente motivación, si son admisibles obras de aumento de volumen del edificio catalogado sin menoscabo del valor protegido, en forma de aumento de ocupación en planta o de altura; dichas obras no se autorizarán en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la zona y el grado pueda tener cabida en el volumen consolidado, exceptuados los cuerpos añadidos que pudieran distorsionarlo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.8 de estas normas.

5. En los edificios catalogados por su interés arquitectónico parcial, pertenecientes a los grupos b), c), d) o e), que no alcancen la edificabilidad propia de la zona y grado a que pertenecen y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de la zona y grado. Esta autorización seguirá el procedimiento descrito en el artículo 3.2.15 de estas normas.

6. Cuando se autorice la sola restauración de la fachada del edificio por no tratarse de un caso de protección del grupo a), se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de las componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer, motivadamente la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico:

- Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieran los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4’50 metros.

- Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobreelevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.

- Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución de sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

7. Antes de la realización de cualquier tipo de obras en edificios catalogados por su interés arquitectónico, será necesario realizar un levantamiento gráfico de todo el edificio y de su entorno significativo, efectuándose la intervención a través de un proyecto en el que, además de las obras concretas a realizar en razón del fin perseguido, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto y con el entorno, sin que en ningún caso se admita la alteración de los aspectos fundamentales del inmueble.

Artículo 3.2.5. Interés ambiental

1. Las obras permitidas en este tipo de edificios protegidos, serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que les proporcionan su interés ambiental; en particular, estas obras preservarán, salvo que expresa y motivadamente se indique otra cosa en el trámite de autorización por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a propósito de alguna de ellas, las siguientes características de los edificios:

- Altura.

- Volumen.

- Gálibo.

- Elementos compositivos y ornamentales.

- Relación de huecos y vanos.

- Materiales, textura y color.

2. La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina.

En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, la fachada del edificio original y los elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio) El resto de las condiciones edificatorias, en el caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona y grado en que se sitúe el edificio.

Si, por haberse declarado expresamente la ruina del edificio, se procediera a la sustitución del edificio completo, incluida su fachada, deberían satisfacerse las condiciones expresadas en normas de la zona y grado en que se sitúe, siguiéndose además las condiciones que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes en el entorno en el que se situaba el edificio.

3. En los casos en que se realicen sustituciones de la edificación con mantenimiento de la fachada, deberán respetarse las mismas condiciones que se expresaron en el párrafo sexto del artículo 3.2.4 para las renovaciones con restauración de fachada en edificios de interés arquitectónico no pertenecientes al grupo a).

4. Así mismo se permite su ampliación en los mismos supuestos que para los edificios de interés arquitectónico; las intervenciones de sustitución, ampliación u otro tipo se someterán al mismo procedimiento establecido para las intervenciones en éstos en el artículo 3.2.15 de estas normas.

Artículo 3.2.6. Conjuntos urbanos.

1. El contenido del plan general podrá completarse y desarrollarse en los conjuntos urbanos caracterizados mediante planes especiales de conservación y mejora, de conformidad con lo expresado en apartado 4º del artículo 3.2.2 de estas normas. Estos planes especiales determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios, y atenderán de forma prioritaria las siguientes cuestiones:

a) Preservación de los valores característicos de la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan no sólo no la distorsionen, sino que contribuyan a su mejora, recuperación y progresivo enriquecimiento.

b) Mantenimiento, cuando proceda, del parcelario histórico, y establecimiento de normas de sustitución de la edificación que preserven los valores del conjunto que motivan su protección, pudiéndose establecer limitaciones a su segregación y agregación, o a los efectos aparentes de estos actos jurídicos. Los planes incluirán análisis de las estructuras parcelarias de sus ámbitos, relacionadas con las características tipológicas de la edificación y

su correspondencia con la morfología urbana, mediante los que se justificarán las normas de renovación residencial que establezcan.

c) Catalogación de los elementos singulares de interés comprendidos en su ámbito que no vinieran protegidos con el grado adecuado en el catálogo del plan general. La catalogación incluirá edificios, espacios urbanos, construcciones no arquitectónicas y elementos naturales.

d) Recuperación de la vitalidad funcional del ámbito ordenado, contribuyendo a reintegrarlo, si resulta necesario, al funcionamiento normal de la ciudad.

e) Mantenimiento y restauración de la población e implantación de actividades no residenciales acordes con las características históricas del tejido. Con este objeto, se podrán delimitar áreas de rehabilitación preferente o integrada.

f) Ubicación de los equipamientos, con privilegio de aquellos edificios catalogados que sean aptos para albergarlos.

g) Posibles alteraciones del espacio viario, que nunca podrán distorsionar sus características morfológicas históricas, aunque justificadamente puedan producirse para mejorar en lo imprescindible su condición funcional y para el esponjamiento exigido por el tejido residencial, ello cuando se garantice la adecuación del resultado final al objeto de la protección. No obstante, se procurará que este esponjamiento, cuando sea necesario, se produzca por habilitación de espacios libres en el interior de las manzanas, de modo que se afecte lo menos posible a las tramas viarias históricas.

h) Criterios para el tratamiento de las fachadas y del resto de los elementos constructivos visibles (composición general, materiales, color), existentes o nuevos, acordes con los mecanismos históricos de renovación residencial, pero dando cabida al enriquecimiento futuro del patrimonio edificado con soluciones acordes con su tiempo y sin propiciamiento de soluciones pintoresquistas o fachadistas.

i) Criterios para el tratamiento de las instalaciones visibles desde la vía pública. Quedarán prohibidas las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, aéreas o adosadas a la fachada. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares que no perjudiquen la escena urbana.

2. Salvo indicación expresa del propio catálogo, o de las ordenanzas y planes especiales correspondientes, cada uno de los elementos originarios de un conjunto se asimilará a todos los efectos al nivel de protección ambiental.

Artículo 3.2.7. Protección arqueológica y paleontológica

1. Con objeto de proteger el patrimonio arqueológico y paleontológico que pudiera aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal, cuando durante ellas tenga lugar cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras procedentes de antiguas construcciones de posible valor arqueológico, deberán paralizarse inmediatamente las tareas, comunicando la propiedad el hecho al departamento del Gobierno de Aragón responsable del patrimonio cultural. Una vez comunicado el descubrimiento, se pondrá en marcha el proceso determinado por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural.

2. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas:

En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el ámbito del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación y estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En particular, se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la Ciudad Histórica (zona B).

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación:

En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en nivel de sótano, etc.) o totalmente en casos excepcionales (prohibición total de edificación), sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y de altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de restos arqueológicos, en los términos establecidos por el artículo 3.2.11 de estas normas.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN COMÚN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 3.2.8. Aprovechamiento urbanístico de edificios catalogados

1. Salvo el régimen específico establecido para los bienes de interés cultural por la legislación vigente en razón de la materia, el aprovechamiento urbanístico en los solares que soportan edificios catalogados por el planeamiento es el que el plan general asigna para la zona y el grado en que están incluidos, sin perjuicio de que, en virtud del grado de protección aplicado, dicho aprovechamiento pueda no ser materializable, en cuyo caso procederá la satisfacción de las indemnizaciones procedentes, conforme a lo expresado en el artículo 1.2.5 de estas normas. Estas indemnizaciones sólo serán procedentes cuando, como resultado de la tramitación de un proyecto arquitectónico, se haya resuelto por parte del Ayuntamiento la inviabilidad material de la ampliación de la superficie computable a efectos de edificabilidad en un edificio catalogado, por efecto de las normas de protección contenidas en este capítulo.

Se entenderá que los límites de zona y grado a que se refiere el párrafo anterior son los determinados por la aplicación de las normas de aprovechamiento al solar en el que se sitúa el edificio catalogado, supuesta su inexistencia, y sin consideración, en ningún caso, de incrementos sobre el valor de zona del aprovechamiento objetivo por concurrencia de normas excepcionales que permitan mayores volúmenes edificados en situaciones singulares, tales como la que regula el fondo mínimo.

2. En los casos en que las normas específicas de la zona determinan individualizadamente la altura para cada solar, se considerará que al que soporta o soportaba el edificio catalogado se le asigna una altura igual a la menor asignada a cualquiera de los solares con igual calificación que sean colindantes con él en el mismo tramo de calle o plaza, salvo que se indique expresamente una altura específica diferente en los planos de regulación o, en su caso, en la ficha catalográfica correspondiente. En el caso de que el plan no le asigne expresamente altura ni linde con otros solares de la misma calificación a los que sí se le indique, se tendrán en cuenta los edificios no colindantes más próximos cuyas características urbanísticas resulten asimilables. En el caso de edificios de equipamiento cuyas características tipológicas no permitan su asimilación a los edificios residenciales característicos de la zona, su altura de referencia será la que efectivamente posean.

3. Cuando la superficie edificada en edificios catalogados supere el aprovechamiento objetivo correspondiente a la zona y grado en que se incluyan, el exceso de aprovechamiento no podrá ser objeto de los procedimientos de compensación de excesos previstos en el artículo 1.2.5, considerándose incorporado al patrimonio del titular mientras subsista el edificio. Quedan exceptuados los cuerpos añadidos a la edificación sin valor

específico protegible, a los que se aplicará el régimen contenido en el apartado tercero de este artículo.

Se considerará que subsiste el edificio catalogado, a los efectos señalados en el párrafo que antecede, exclusivamente cuando se realicen en él obras de restauración o de rehabilitación global. Siempre que se proceda a su reconstrucción o sustitución, aun con mantenimiento de elementos tales como la fachada, el zaguán, la caja de escalera y otros similares (incluso crujías o cuerpos edificados completos), el volumen edificado deberá adaptarse a las condiciones vigentes con carácter general en la zona y el grado en que se sitúe.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el volumen correspondiente a cuerpos añadidos a la edificación sin valor específico protegible, modificaciones que distorsionen inapropiadamente su envolvente o ampliaciones sobre su estado original que desfiguren o alteren las condiciones originales del edificio, sólo podrá ser considerado en el cómputo del aprovechamiento urbanístico incluido en el volumen consolidado del edificio catalogado en la medida en que no se supere, en total, el aprovechamiento propio de la zona y grado en que se sitúe el solar.

Si no consta en el catálogo, la determinación de dichos elementos en los inmuebles de interés arquitectónico global y en los de interés monumental que no estén declarados o incoados como bienes de interés cultural se establecerá, motivadamente, en el acuerdo de aprobación de la correspondiente propuesta de intervención que adopte la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico con carácter previo a la licencia, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

La superficie edificable dimanada del volumen construido correspondiente a los elementos antedichos, cuando se considere constitutiva del aprovechamiento urbanístico del solar, podrá realizarse mediante obra nueva en distinta situación, de forma que sea compatible con dicha preservación. Si no fuera posible, los añadidos deberán suprimirse, sin que se adquiera derecho a indemnización más que cuando el edificio se vea, así, forzado a no alcanzar el aprovechamiento propio de la zona y grado.

Las intervenciones de restauración y rehabilitación se condicionarán a la eliminación de dichos añadidos.

Artículo 3.2.9. Aprovechamiento urbanístico en edificios de interés monumental y arquitectónico global

1. En los solares que soporten edificios catalogados por el planeamiento en razón de su interés monumental o arquitectónico de interés global (grupo a), el aprovechamiento materializable queda restringido al que resulte autorizable en cada caso en virtud de la legislación específica y de lo establecido en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 de estas normas, con consideración de lo dispuesto en los párrafos siguientes.

2. En términos generales, todos los edificios catalogados pertenecientes a estos dos grupos podrán materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su volumen consolidado, entendiéndose por tal el que resulte encerrado por la superficie exterior de los muros de fachada o medianera, miradores, cubiertas y demás elementos que lo aíslen con respecto a la atmósfera exterior, con detracción del volumen correspondiente a patios, soportales y demás elementos no cerrados que se incluyan en su volumen.

3. Dentro del volumen consolidado podrán autorizarse obras que supongan incremento de la superficie edificada computable a efectos de edificabilidad, según el artículo 2.2.19, siempre que no se supere la edificabilidad propia de la zona y grado en que se sitúe el edificio, que resulten acordes con las normas generales del plan, que no supongan menoscabo de los valores que hubieran motivado la catalogación del bien y que cuenten con acuerdo motivado favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural. En particular, podrá autorizarse una mayor superficie edificable en el espacio situado bajo la cubierta o dentro del volumen consolidado de las plantas baja y bajo rasante.

4. En los edificios de interés arquitectónico global podrán autorizarse los aumentos de volumen expresados en el apartado 4 del artículo 3.2.4.

5. En parcelas que contengan edificios de interés monumental o arquitectónico global, podrán autorizarse obras de nueva planta diferenciadas del edificio catalogado situadas sobre el mismo solar, siempre que el acuerdo correspondiente del órgano competente en materia de protección del patrimonio considere que no afectan desfavorablemente a los valores que motivan su protección y dentro de los límites establecidos con carácter general por las normas específicas de la zona y el grado correspondiente.

En este caso, y con el fin de permitir la materialización del aprovechamiento en la zona de la parcela en que se sitúe la edificación que absorbe el derecho, mediante estudios de detalle podrán establecerse variantes en posición de la construcción o elevaciones de la altura o la ocupación del edificio por encima de los límites establecidos con carácter general para la zona y grado, siempre que la solución propuesta sea compatible con las características del entorno y los requerimientos de protección del edificio catalogado a juicio del órgano competente en materia de protección del patrimonio, y que se garantice la satisfacción de las condiciones de iluminación, ventilación, dimensiones de patios, requisitos de vivienda exterior, distancias con respecto a otros edificios y cuantas otras relacionadas con la habitabilidad fueran exigibles con carácter general al edificio y a los de su entorno que pudieran verse afectados por la reordenación.

Los estudios de detalle que contengan esta previsión constarán de la documentación mínima exigida en el artículo 4.1.5 de estas normas, incluyendo en el estudio comparativo de edificabilidades el cálculo de la admitida en el solar de acuerdo con las condiciones generales de la zona, la edificabilidad lucrativa que no puede consumarse por exigencias de conservación del edificio catalogado, y la justificación de que la ampliación sobre las condiciones de zona es la necesaria para compensar dicha pérdida y que adopta la disposición urbanística más adecuada de las que pudieran plantearse.

6. Podrán autorizarse también, de acuerdo con el artículo 2.2.14 de estas normas, aquellas obras que resulten ineludibles para la adecuación del edificio catalogado a la normativa vigente sobre accesibilidad o protección contra incendios, siempre que con ellas no se menoscaben los valores que hubieran motivado la catalogación del bien y que cuenten con acuerdo motivado favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

7. Cuando, por haber recaído sobre él la declaración legal de ruina, un edificio catalogado por su interés monumental o por su interés arquitectónico global (grupo a) sea sustituido por edificación de nueva planta, el aprovechamiento urbanístico será el que con carácter general otorgue al suelo el planeamiento en razón de la zona y el grado en que se sitúe.

Artículo 3.2.10. Aprovechamiento urbanístico en edificios de interés arquitectónico parcial y ambiental

En los edificios catalogados en virtud de su interés arquitectónico parcial o de su interés ambiental, podrá materializarse, en los términos expresados en los artículos 3.2.4 y 3.2.5, el aprovechamiento propio de la zona y grado en que se sitúen, salvo que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico considere que resulta incompatible con el valor protegido del edificio.

Artículo 3.2.11. Modificaciones de altura y posición en solares que soporten restos arqueológicos

Mediante estudios de detalle, se permite el establecimiento de retranqueos u otras variantes de posición de las edificaciones con respecto a las normas generales de la zona, con el fin de hacer compatible su construcción con la conservación in situ de hallazgos arqueológicos de especial relevancia histórica o mérito artístico.

Dichos retranqueos, así como las detracciones de superficie construida lucrativa computable a efectos de edificabilidad que pudieran ser exigidas por la conservación de los restos arqueológicos, podrán compensarse, mediante estudios de detalle, con la elevación de la altura del edificio por encima de los límites establecidos con carácter general, siempre que la solución propuesta sea compatible con las características del entorno a juicio del órgano competente en materia de protección del patrimonio. Los estudios de detalle que contengan esta previsión constarán de la documentación mínima exigida en el artículo 4.1.5 de estas normas, incluyendo en el estudio comparativo de edificabilidades el cálculo de la admitida en el solar de acuerdo con las condiciones generales de la zona, la edificabilidad lucrativa que no puede consumarse por exigencias de conservación de los hallazgos arqueológicos, y la justificación de que la ampliación sobre las condiciones de zona es la necesaria para compensar dicha pérdida.

Artículo 3.2.12. Conservación de los edificios catalogados

1. En los edificios catalogados, el mal estado de conservación, higiene y ornato público determinará la adopción de medidas necesarias para su recuperación, de conformidad con el nivel de catalogación que le corresponde; con este fin, el Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución que sean necesarias, sin perjuicio de la competencia de la Comunidad Autónoma de acuerdo con la legislación de protección del patrimonio cultural.

Cuando las obras necesarias superen el contenido ordinario del deber de conservación, se podrá solicitar las subvenciones previstas por la legislación urbanística y, en su caso, por la de protección de patrimonio, o, alternativamente, la declaración de ruina.

De acuerdo con la legislación urbanística, cuando no se atiendan las órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar o reconstruir el inmueble en los términos señalados por las órdenes de ejecución incumplidas.

2. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado por el planeamiento, y salvo lo específicamente dispuesto por la legislación urbanística para la ruina inminente, antes de la resolución deberá pronunciarse el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de protección del patrimonio, el Ayuntamiento, conforme a la legislación urbanística, podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciándose en el plazo que proceda las obras de conservación total o parcial requeridas hasta eliminar el estado de ruina; igualmente, podrá ordenarse la conservación de partes del edificio, en las debidas condiciones de seguridad, para su reintegración en la edificación que en el futuro sustituya a la arruinada. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en relación con la cuantía de las obras de conservación que corresponda sufragar al propietario.

Salvo supuestos excepcionales debidamente motivados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural y casos de ruina inminente, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados por su interés monu-

mental o arquitectónico global (grupo a). Consiguientemente, y de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 192 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el importe de las obras de conservación necesarias que excedan de la mitad del valor del edificio, excluido el suelo.

Salvo casos excepcionales en que se demuestre la grave dificultad técnica o el coste desproporcionado de tal medida, las autorizaciones para la demolición de edificios catalogados por interés ambiental o arquitectónico parcial (grupos b y siguientes) señalarán la obligación de mantener en la nueva edificación que se levante en el solar los elementos que pudieran haber motivado la protección. La obligación de mantener estos elementos protegidos no se verá afectada por la declaración de ruina del edificio que los contenga, manteniéndose en todo caso la obligación de preservarlos y, en caso de sustitución del edificio, reintegrarlos a su fábrica con las mismas dimensiones y trazado, y en disposición equivalente a la que tenían en el edificio original.

En aquellos edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global en los que se llegara a autorizar la demolición, podrá determinarse, análogamente, la conservación de sus elementos arquitectónicos singulares de acuerdo con criterios análogos a los expresados en el párrafo anterior.

3. Cuando la catalogación parcial se refiera a un local e incluya elementos de mobiliario, la obligación de mantenimiento de aquél incluirá la conservación de sus muebles, fijos o móviles, aunque se produzca un cambio de uso del local.

4. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un bien de interés cultural o de una construcción situada en su entorno de protección, el Ayuntamiento dará audiencia al departamento responsable del Gobierno de la Comunidad Autónoma, en los términos previstos por la legislación en materia de protección del patrimonio.

5. Conforme a la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas especiales de conservación, con el informe favorable previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, para la mejor preservación de ámbitos urbanos de interés y para la canalización de medidas tendentes a su recuperación. En ellas, se aplicará el régimen especial definido por el artículo 190 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, o por las disposiciones que modifiquen o complementen su contenido.

Artículo 3.2.13. Locales comerciales en edificios catalogados

Cuando en los edificios catalogados se instalen o reformen locales comerciales, la composición y decoración de su fachada quedarán debidamente integradas en la composición general del edificio, tanto en lo referente a la proporción entre vanos y macizos, como en sus materiales y texturas.

Artículo 3.2.14. Rótulos, anuncios y carteleras en edificios catalogados

1. En ningún caso los rótulos publicitarios que se sitúen sobre los edificios catalogados o ante ellos podrán ocultar o desfigurar elementos de interés de la fachada.

Dichos rótulos estarán comprendidos entre líneas verticales formadas por la prolongación de las jambas de los huecos, se compondrán de letras sueltas realizadas en materiales nobles, y no contarán con iluminación directa. No sobrepasarán una altura de 0’50 metros, ni la anchura de los huecos entre los que se sitúen. Queda expresamente prohibida la colocación de banderolas y rótulos fijos sobresalientes más de 0’15 metros del plano de fachada, así como todo tipo de rótulos sobre la línea de cornisa o la cubierta de los edificios; quedan exentos de esta prohibición los estandartes y banderas de materiales textiles o análogos.

Se admitirán también placas de identificación, de una dimensión máxima de 0’25 por 0’25 metros, situadas en las jambas de los portales o en sus flancos macizos inmediatos.

En los edificios catalogados, solamente se admitirá la colocación de rótulos publicitarios relativos a actividades que se ejerciten dentro del propio edificio.

2. Queda expresamente prohibida la colocación de carteleras publicitarias dentro de la Ciudad Histórica (zona B). El Ayuntamiento podrá ordenar la supresión de las que están colocadas sobre las fachadas de los edificios, aunque se encuentren abandonados, sin perjuicio de los derechos que pudieran concurrir. Las que se encuentren sobre las vallas de los solares, se retirarán en cuanto sea suprimida dicha valla.

3. La colocación de carteles sobre edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico, salvo que, en este último caso, se trate de protecciones parciales que lo consientan, será reversible y los procedimientos de sustentación garantizarán la posibilidad de retirarlos sin que quede desperfecto alguno en la fachada.

4. La colocación de cualquier tipo de rótulo sobre un edificio catalogado requerirá la autorización previa del órgano competente según el nivel de su catalogación.

Artículo 3.2.15. Licencias para la intervención en edificios catalogados y conjuntos

1. Las intervenciones en edificios sobre los que haya recaído declaración o incoación como bienes de interés cultural y en su entorno de protección estarán sujetas a la previa autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica que sea de aplicación.

2. Las actuaciones en inmuebles sobre los que no haya recaído declaración o incoación como bienes de interés cultural ni se encuentren en su entorno de protección, pero que estén incluidos en conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados, o en el entorno de protección de dichos conjuntos, estarán sujetas a la intervención de los órganos competentes en materia de protección del patrimonio.

Sin perjuicio de las atribuciones que la legislación sobre protección del patrimonio cultural aragonés confiere a la administración de la Comunidad Autónoma en relación con la salvaguarda de los bienes de interés cultural, la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas será directamente del Ayuntamiento en todos aquellos ámbitos que se encuentran en la situación anterior, con excepción de los siguientes, en tanto no se realicen los planes especiales u otras figuras que desarrollen el plan general y demás disposiciones de protección:

- Monasterio de Santa Fe de Huerva.
- Conjunto de las "Casas Baratas".
- Áreas de intervención pendientes de ordenación definitiva que se delimitan en los planos de calificación y regulación del plan general dentro de la Ciudad Histórica (zona B).
- Conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados posteriormente a la aprobación definitiva de la revisión del plan general.

En estos ámbitos, corresponderá al órgano competente de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias que le otorga la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Los conjuntos históricos de interés cultural que pudieran ser objeto de incoación o declaración en el futuro se regularan conforme a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural.

3. Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística para cualquier intervención sobre los inmuebles catalogados o incluidos en conjuntos urbanos catalogados y ordenados por el planeamiento, siempre que no estén declarados o incoados como bienes de interés cultural, la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico dictaminará sobre la adecuación de la propuesta de intervención y el cumplimiento de esta normativa, haciendo constar en sus acuerdos la correspondiente motivación en relación con los valores específicos a proteger y las obras de intervención permitidas en cada caso, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

A tal efecto, los interesados deberán aportar una propuesta de intervención que incluya, al menos, la documentación siguiente:

- Memoria informativa que detalle aquellos datos relativos al edificio actual cuya consideración sea necesaria para una intervención responsable sobre él, salvo que su conocimiento sea imposible (época, autor, usos originales y su evolución, características históricas, compositivas, tipológicas y constructivas).
- Acta de replanteo del solar e informe urbanístico emitido por los servicios municipales.
- Planos del estado actual, a escala 1:100. Se incluirán plantas de todos los niveles edificados, incluso bajo rasante y de cubiertas, alzados de las fachadas exteriores e interiores, y cuantas secciones sean pertinentes para la comprensión del edificio. Sobre los planos se identificarán las lesiones que pudieran existir, así como los elementos y las partes añadidas durante la vida del edificio. Igualmente se aportarán, en su caso, planos de las zonas libres de edificación y de los elementos incluidos en ellas que pudieran revestir algún interés. Siempre que sea posible, el levantamiento se completará con copia de los planos originales del edificio.
- Memoria y planos descriptivos de la propuesta de intervención, a escala 1:100. Se indicarán expresamente aquellas partes y elementos del edificio que se propone alterar, con justificación expresa de las razones consideradas para ello.
- Fotografías en colores de la edificación y de su entorno, así como aquellas que sean necesarias para la adecuada descripción de los detalles de acabado y elementos de interés en el edificio.
- Alzados a escala adecuada del frente de fachada de la manzana en que se sitúe el edificio, comprendiendo como mínimo los dos edificios colindantes, en los que se insertará el estado actual y la solución propuesta. Si resulta conveniente, se completarán con los estudios de volúmenes y los fotomontajes que sean necesarios para la valoración completa del impacto de la intervención propuesta sobre su entorno.
- Aquellos otros documentos que, en razón de las peculiares características de la intervención, resulten necesarios a juicio del Ayuntamiento para evaluar la adecuación de la propuesta.

La propiedad vendrá obligada a facilitar el reconocimiento del edificio de que se trate.

4. En aquellos estudios de detalle cuyo contenido afecte a edificios catalogados, se incluirá como anejo la documentación indicada en el párrafo anterior, siendo exigible el informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico con carácter previo a su aprobación inicial.