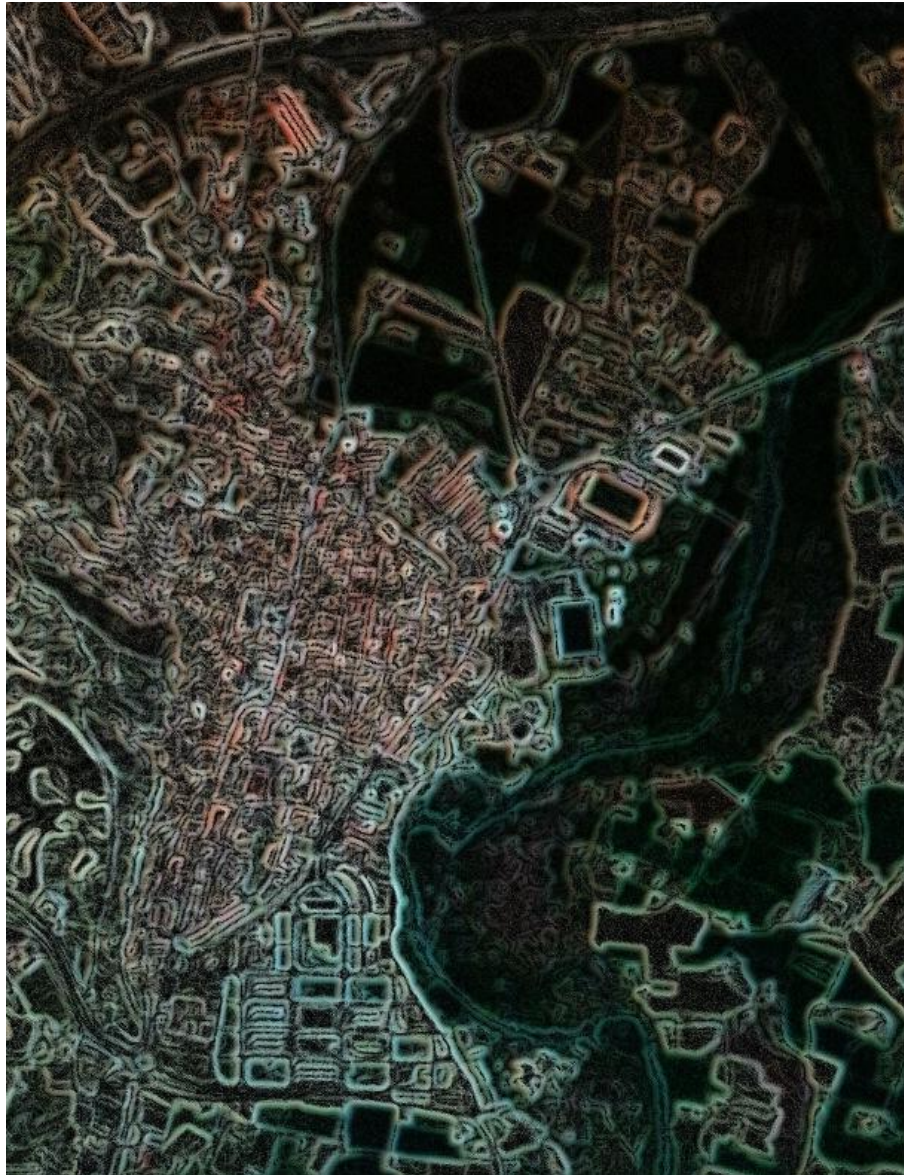




## AYUNTAMIENTO DE ZUERA



## ANEXO 4. CATÁLOGO TRPGOU ZUERA

José Ignacio Sainz Sordo  
Letrado Técnico Urbanista. Colegiado nº 4.891



Nicolás Serrano Aulló  
Arquitecto Colegiado. nº 3.045



JUNIO 2.013

# CATÁLOGO

Se redacta el presente catálogo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón, comprende dos partes claramente diferenciadas. El mencionado artículo establece que el Plan General deberá incluir en el catálogo todos los bienes inmuebles de titularidad pública o privada tales como monumentos, jardines, yacimientos arqueológicos y paleontológicos, parques naturales o paisajes que, en atención a sus singulares valores o características, se proponga conservar o mejorar.

La primera, incluye los yacimientos Arqueológicos o Paleontológicos situados en el término municipal de Zuera, según la CARTA ARQUEOLOGICA DE ARAGON. Sobre estos elementos no se realiza ningún tipo de valoración, que en cualquier caso correspondería a la Comisión de Patrimonio, siendo de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999 de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

La segunda, incluye los bienes que poseen interés a nivel municipal, y el Ayuntamiento estima son dignos de medidas de Protección a nivel local. En este apartado, que estimamos de competencia urbanística y por tanto municipal, se han realizado, además de los correspondientes listados, una valoración de los elementos, estableciendo tres grados de interés y proponiendo medidas concretas para cada uno de ellos.

## RÉGIMEN GENERAL DE APLICACION

Ámbito de aplicación.- Las determinaciones contenidas en este catálogo, serán de aplicación a los edificios, elementos, yacimientos y conjuntos, que se contienen en el mismo, considerándose una calificación adjetiva que condiciona y complementa la calificación sustantiva otorgada por el Plan General. En todo caso, el contenido de este catálogo prevalecerá sobre el resto de determinaciones del Plan.

El contenido de este catálogo podrá ser modificado por el Ayuntamiento siguiendo el procedimiento señalado en la L.U.A para las modificaciones puntuales del propio Plan General.

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.

## **A.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS**

Se trata de las zonas o parajes y lugares donde existen en superficie o subsuelo bienes susceptibles de ser estudiados con métodos propios de la arqueología.

### Régimen jurídico

Se aplicará el régimen de protección establecido en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Con objeto de proteger el patrimonio histórico, en cualquier excavación que aparecieran restos, se deberá detener la obra y comunicar el hallazgo a los servicios de la Diputación General de Aragón. Presumiblemente es zona de posibles descubrimientos, fundamentalmente el Casco Histórico de Zuera, que está zonificado como Residencial Intensivo Casco Antiguo.

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

La conservación "in situ" podrá generar unas diferentes condiciones de aprovechamiento del solar que deberían ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle para evitar la indemnización, haciendo compatible la conservación con los intereses del propietario.

### Autorización

Para cualquier tipo de uso o actuación en estas zonas, se exigirá en la tramitación de la autorización el previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

#### Recomendaciones técnicas

1.- Los listados aportados están abiertos a nuevas incorporaciones, ya que las zonas afectadas no han sido en su totalidad objeto de prospecciones arqueológicas sistemáticas. Por lo cual, con anterioridad a la ejecución del proyecto, será necesario realizar prospecciones sistemáticas e intensivas en las zonas donde se prevean movimientos de tierra.

2.- Si del fruto de dichas prospecciones se localizara algún yacimiento arqueológico nuevo, o se detectara la afección a alguno conocido, se procederá a su delimitación y valoración para poder arbitrar medidas concretas de actuación (protección, documentación o excavación si fuera necesario).

3.- Todas las actuaciones en materia de arqueología y paleontología deberán ser realizadas por personal técnico cualificado, siendo coordinadas y supervisadas por los Servicios Técnicos del Departamento de Cultura y Turismo. Igualmente les comunico que el informe resultante de dichos trabajos, deberá ser remitido al Servicio de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y de Parques Culturales.

Como yacimientos listados por el Servicio de Cultura de la D.G.A., existen los siguientes:

- 1.- ACAMPO DE MARTÓN
- 2.- ARCO DE LA MORA - PUENTE DE CAMPILLO
- 3.- BARRANCO DE VALFERRERA
- 4.- BARRANCO DEL MANANTIAL I

- 5.- BARRANCO DEL MANANTIAL II
- 6.- BARRANCO SALADO
- 7.- CABEZADA I, LAS
- 8.- CABEZADA II, LAS
- 9.- CAMPILLO I
- 10.- CAMPILLO II
- 11.- CONVENTO DE LOS SANTOS
- 12.- CHICHORRERO
- 13.- CHICHORRERO I
- 14.- ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DEL SALZ
- 15.- HUERTA, LA
- 16.- LOMA DE LAS CAÑAS
- 17.- PEDREGAL I, EL
- 18.- PEDREGAL II, EL
- 19.- PEÑETAS I, LA
- 20.- PEÑETAS II, LA
- 21.- PILATOS I
- 22.- PILATOS II
- 23.- PUISABINA
- 24.- LLANOS DE LA ESTACIÓN

Con independencia de que estos yacimientos ya han sido señalados en los planos correspondientes, adjuntamos como anejo, la relación facilitada por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Turismo de la Diputación General de Aragón, en Febrero de 2.001, y el plano del Avance de Planeamiento de Mayo de 2.001.

## **B.- ELEMENTOS Y AREAS DE INTERÉS LOCAL**

En esta valoración urbanística de los elementos que el Ayuntamiento estima dignos de protección municipal, al menos distinguimos tres grupos.

### **B.1.- INTERÉS MONUMENTAL**

Son los bienes singulares de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico o natural, en torno a los cuales se ha organizado la estructura urbana o la vida del municipio, y que por ello son testimonio de la historia del mismo. Se incluyen aquí todos los bienes de interés cultural declarados, y automáticamente se estimarán incluidos, sin más trámite, aquéllos sobre los que recaiga esta declaración en el futuro.

Sobre los elementos incluidos en este grado, sólo se admitirán intervenciones de Restauración, Consolidación y Mantenimiento. Las obras de acondicionamiento solo serán admisibles cuando no alteren las características fundamentales que determinaron su valoración.

En particular, podrán autorizarse, siempre que se respete la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del edificio, las siguientes:

- a).- Consolidación estructural
- b).- Obras de acondicionamiento, mantenimiento y conservación
- c).- Obras de recuperación del estado original
- d).- Dotación o mejoras de instalaciones
- e).- Redistribución interior y adecuación funcional del edificio para eliminar obsolescencias.

Las obras de restauración de bienes de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre Protección del Patrimonio y a sus procedimientos,



evitando intentos de reconstrucción de elementos no originales. Las adiciones deberán ser reconocibles, evitándose todo intento de mimetismo. Se respetarán todas las aportaciones de distintas épocas. Si se realizase alguna supresión, ésta deberá ser debidamente documentada.

En relación a los elementos naturales (árboles), incluidos en esta valoración, son solamente procedentes las acciones encaminadas a su conservación y cuidado, debiendo ser en todo caso supervisadas por los técnicos municipales de medio ambiente.

Los Elementos catalogados como de interés monumental, son los siguientes:

- 1.- IGLESIA PARROQUIAL DE SAN PEDRO
- 2.- COLEGIO NACIONAL ODÓN DE BUEN
- 3.- CENTRO MUNICIPAL DE INICIATIVAS CULTURALES
- 4.- EDIFICIO DE LA ESTACION DE FERROCARRIL  
DEL BARRIO DEL PORTAZGO
- 5.- EL ARCO DE LA MORA
- 6.- ERMITA NTRA. SRA. DEL SALZ
- 7.- EL PLATANERO JUNTO A LAS ESCUELAS
- 8.- EL GRAN CIPRÉS DEL MOLINO
- 9.- EL PINO DE VALDENAVARRO
- 10- EL CAMINO DE CIPRESES EN ONTINAR
- 11- C/MAYOR, 52
- 12- AYUNTAMIENTO
- 13- COLEGIO SAN GABRIEL
- 14- RESTOS MURALLA C/BALSAS
- 15- MINETA DEL CAMPILLO

Por prescripción del informe de la Comisión de Patrimonio de fecha 26 de Diciembre de 2.002, se incorporan a este grupo los edificios siguientes:

- I.- Edificio Plaza España, 1.
- II.- Edificio nº 52 de la C/Mayor.
- III.- Edificio del Ayuntamiento.
- IV.- Colegio de San Gabriel.
- V.- Posibles restos de muralla en zona verde,  
C/de las Balsas.
- VI.- La Mineta del Campillo.

Se ha eliminado de esta catálogo en relación al catálogo expuesto por la Revisión anterior del Plan, el Torreón situado en la C/ Candevanía, en base a lo dispuesto por la Modificación Puntual nº18 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera.

Se recoge en el anexo 4.B la relación de elementos de interés monumental con los pertinentes documentos gráficos.

## **B.2.- INTERES ARQUITECTÓNICO**

Se trata de los edificios que, sin merecer el tratamiento de los señalados como de interés Monumental, poseen un notable valor tipológico, constructivo ó formal que lo convierten en un elemento representativo de una época, de un modo, de un estilo.

Sobre estos edificios, las obras permitidas dependerán de los valores que el propio elemento posea, y por ello se precisará la presentación de una propuesta de intervención sobre la que el Ayuntamiento pueda dictaminar lo que estime más procedente.

Además de obras de consolidación o mantenimiento y restauración parcial o total, según los casos, las obras generalmente admitidas son las de rehabilitación, manteniendo las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales. Sobre los volúmenes existentes en estos edificios, no se permitirán aumentos, con excepción de los originados por los siguientes supuestos:

- Adecuación a normativas exigibles (ejemplo de accesibilidad o prevención de incendios).
- Necesidades funcionales de aumento de volumen derivadas de la utilización del edificio como equipamiento o servicios.
- Obras de ampliación, exteriores o colindantes con el edificio, contempladas en la propuesta de intervención y aprobadas por el Ayuntamiento, con el límite de las condiciones de aprovechamiento de la zona en que está situado.

En cualquier caso, en estos edificios, no se deberán contemplar obras de sustitución o renovación que impliquen la demolición total del elemento a conservar, salvo procesos de arruinamiento progresivo grave que impliquen peligro público a juicio del Ayuntamiento.

La relación de elementos de interés arquitectónico del municipio de Zuera es la siguiente queda recogida en el Anexo 4.A de interés arquitectónico.

### **B.3.- INTERÉS AMBIENTAL**

En este grado se incluyen aquellos elementos cuya relevancia no se debe a su singularidad, sino a que constituyen parte de un conjunto que es parte significativa de la imagen y carácter de una zona concreta.

Las obras permitidas en estos elementos, serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que proporcionan su interés ambiental, por lo general estas obras deberán preservar las siguientes características: Altura, volumen, galibo, relación de huecos y vanos, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores.

Se podrá plantear la demolición y renovación de un edificio así catalogado, cuando exista ruina declarada por el Ayuntamiento y se garantice que el resultado de la renovación está integrado en el ambiente en el que se actúa, mediante las correspondientes propuestas arquitectónicas.

En términos generales, en todos los edificios valorados por su interés ambiental, podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución, con obligación de mantener todos los elementos 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.

Como elemento de interés ambiental, se catalogan las siguientes áreas:

- 1.- Plaza Mayor de Zuera
- 2.- Entorno de la Iglesia Parroquial
- 3.- Conjunto Casas Nuevas
- 4.- Calles del Portazgo

## 5.- Zona Intensiva de Ontinar

Sobre las zonas delimitadas, la Administración Municipal podrá redactar planes Especiales de protección, relanzamiento y embellecimiento. Estos planes atenderán de forma prioritaria a los siguientes objetivos:

- 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, con excepción de las aperturas señaladas en el presente Plan General, y establecimiento de normas de sustitución de la edificación que preserven los valores existentes.
- c) Catalogación, si procede, 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 y estableciendo medidas de incentivación.
- 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 nuevas áreas de rehabilitación preferente. En cualquier caso, las áreas

delimitadas en este catálogo se pueden considerar, a todos los efectos, áreas de Rehabilitación integrada.

- f) Ubicación de equipamientos, con privilegio de aquellos edificios históricos que sean aptos para albergarlos en estas zonas.
- g) Posibles alteraciones del espacio viario, que nunca deberán 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.
- 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) Como criterios para el tratamiento de las instalaciones visibles desde la vía pública, se utilizarán los siguientes: 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.

En tanto se redactan estos planes de activación, serán aplicables transitoriamente las Normas contenidas en este Plan General para cada una de estas zonificaciones.