

2. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

3. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.»

Del régimen general de declaración del estado ruinoso de las edificaciones, quedarán excluidos los elementos que forman parte del Catálogo de Protección de este Plan General, rigiéndose por lo previsto en la normativa de dicho catálogo.

#### II. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

A. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

B. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

C. Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor de mismo.

#### III. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados 2 y 3 anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del régimen previsto y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

#### IV. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

##### 7.4.2. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas, aplicable a toda edificación, en la que se establezca la periodicidad y condiciones mínimas de las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior de los edificios (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

##### 7.4.3. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Elimina-

ción y Atenuación de Impactos, aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración negativa de la imagen y estética urbanas.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.), adaptándolos a las condiciones estéticas generales y de zona establecidas por el presente Plan General.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión estética de algunas edificaciones existentes sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

##### 7.4.4. Catálogo de protección.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 33.— d) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés cultural detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

Dicho catálogo forma parte de la documentación del Plan General, conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, tramitándose conjuntamente con éste. Su contenido incluye las medidas de protección y tutela del Patrimonio Cultural que debe incorporar el Plan General en cumplimiento del artículo 33-d) de la referida Ley, así como de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Relación de elementos catalogados:

Nº	ELEMENTO	DIR. POSTAL	EDAD
1	Iglesia de la Natividad de Ntra. Señora	C/ Olma	Indeterminada
2	Casa Palacio	Pza. Ayuntamiento 7, 8, 9	Indeterminada
3	Ermita	Carretera de Teruel	Indeterminada
4	Casa Palacio. Museo del Azafrán	Pza. Ayuntamiento	Indeterminada
5	Casa Palacio	C/ Costera Olma	Indeterminada
6	Ermita de San Juan	Avda. San Juan Bautista	Indeterminada
7	Antiguo Centro F.P.	C/ Gonzalo Liria	s.XIX-XX
8	Antiguas Escuelas	Ctra. Alcolea	s.XIX-XX
9	Torre del Castillo	C/ Olma	Indeterminada
10	Edificio de viviendas	C/ Olma c/v Calleja	Indeterminada
11	Edificio de viviendas	C/ Olma c/v Costera Mayor	Indeterminada
12	Edificio de viviendas	Pza. España c/v Ctra. Alcolea	Indeterminada
13	Vivienda unifamiliar	Ctra. Alcolea	Indeterminada
14	Edificio de viviendas	C/ Olma c/v C/ Costera	Indeterminada
15	Edificio de viviendas	Plaza c/v C/ San Antonio	Indeterminada

##### 7.4.5. Yacimientos arqueológicos.

Sobre los yacimientos arqueológicos existentes se establecen las siguientes condiciones de protección:

1. Se estará a lo previsto en los Títulos II y III de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

2. Asimismo se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

3. Con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección preventiva en su entorno, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del organismo de la administración autonómica competente en materia de Patrimonio Cultural.