

cualquier elemento o solución antigua que constituya un signo de valor propio o complementario del general del edificio o del espacio en el que esté situado.

A₆. Se permitirán modificaciones de tabiquería de distribución así como modificaciones de los muros de carga o elementos estructurales en las condiciones del punto A.2.

B₁ Si tras el examen del anexo descrito en el artículo 3.5.2. la Administración reconociera el mal estado de conservación del edificio, la intervención se orientará hacia la conservación de las partes en buen estado y consolidación del resto.

B₂ En estos casos, en las intervenciones sobre las partes de las soluciones estructurales horizontales, verticales y de cubierta en mal estado, se seguirá el criterio de consolidar o reforzar con soluciones que mantengan el valor e interés de aquellas, permitiéndose el derribo y nueva construcción en casos justificados y de carácter puntual, y siempre que las soluciones proyectadas restituyan la estructuración anterior.

B₃ Si por causa justificada fuera necesario el derribo de parte o la totalidad de alguna de las fachadas, (excepto las contempladas como secundarias en el punto A.4) las obras de nueva construcción se realizarán por anastilosis total o parcial si la calidad y aparejo de los materiales antiguos lo permitiera y, en todo caso, respetando la composición general anterior con empleo de materiales de calidad, textura y color adecuados al resto de las fachadas e integrando en ellas los elementos singulares de valor que existieran (fábricas de sillería, portadas, escudos, relieves, balcones, galerías, etc...) y que deberán estar señalados en el anexo descrito en el artículo 3.5.2.

C₁ Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva construcción deberá restituir la tipología estructural anterior, mantener las constantes tipológicas principales (composición de fachada y compartimentación estructural), adecuarse en cuanto a textura y color de los materiales a las características de los primitivos y a la calidad ambiental de su entorno, y aprovechar los elementos singulares de interés que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte.

C₂ En el caso en que la ruina afectara a alguna de las partes del edificio manteniéndose otras en buen estado, se seguirán los criterios del anterior punto para aquellas y aplicando los correspondientes a su estado de conservación (A o B) para el resto.

Artº 3.5.5. Construcciones de tercer orden (III).

1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

2. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a las condiciones higiénico-sanitarias mínimas, la normativa que sea aplicable de protección oficial, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

En el informe al anexo descrito en el artículo 3.5.2., la Administración determinará, en función de las características del edificio y del programa a establecer aquellos elementos del mismo que se consideran modificables. A título indicativo se consideran en principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc). Dichas características se restituirán aun en el caso de derribo, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.

El citado informe deberá establecer para cada caso concreto cuáles son los límites de actuación en función del interés del edificio, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa.

Artº 3.5.6. Edificios situados en áreas o tramos de interés (IV).

Se puede autorizar la demolición de la edificación existente, pero se integrarán en la nueva edificación no solamente los elementos singulares que pudieran existir, sino que se restituirán las constantes tipológicas principales que existieran (composición estructural y de fachadas) cuidando muy especialmente su integración en los espacios urbanos que los circundan a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externos y de la calidad, textura y color de los materiales.

Estas últimas condiciones de integración se seguirán en el caso de solares en la misma localización.

Artº 3.5.7. Edificios sin valor o interés especial situados en el Centro Histórico (V).

Las limitaciones se reducirán al respeto de los módulos parcelarios, alineaciones y alturas fijadas en el plano correspondiente, así como a la calidad de diseño general y particular de las fachadas que exige la presencia en el recinto histórico.

Artº 3.5.8. Construcciones en el Centro Histórico inadecuadas o con alteraciones que las convierten en inadecuadas.

Son las señaladas como tales en el plano correspondiente.

Los edificios en esta situación se considerarán fuera de Ordenanza, y no podrán ser autorizadas en ellos obras que tiendan a su conservación en el estado actual.

Aquellos cuya incidencia negativa se deba a exceso de altura, ajustarán ésta a la que señala el plano.

En el resto de los casos se podrán autorizar obras que tiendan a la adecuación del edificio de acuerdo con la ordenanza que tenga adjudicada.

Artº 3.5.9. Parcelación.

A. Para la zona de actividades intensivas, las condiciones de parcelación serán las señaladas con carácter general por las Ordenanzas Generales de la Edificación.

B. Para las áreas de renovación se recomienda una subparcelación en los tamaños tradicionales del Centro Histórico, con una parcela mínima de 66 m².

C. Para el resto del Centro Histórico la parcelación es la indicada en los documentos gráficos. No se permitirá la agrupación de parcelas, salvo en los siguientes supuestos:

1. Las parcelas con Ordenanza II se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 66 m², su fachada a calle inferior a 3 m. o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 4,5 m.

2. Las parcelas con Ordenanza III, IV y V se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 132 m², su fachada a calle inferior a 6 m. o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 9,00 m.

En ambos supuestos se permite la suma de parcelas consideradas agregables, entre sí o con otras parcelas, con las limitaciones siguientes:

a) Si se agregan tres o más parcelas, la superficie de la parcela agrupada no podrá superar los 360 m².

b) Se respetarán las calificaciones y características particulares de cada una de las parcelas agregadas (nº de plantas, alturas, etc) sin que se admitan regulaciones por compensación, y acusando en fachada la composición propia de cada parcela.

D. En el caso de edificios que, calificados o no, se destinen efectivamente a uso dotacional y que requieran para completar su programa dimensional de su ampliación a una o más parcelas colindantes, se permite la agrupación, si bien han de respetarse la identidad, calificación y ordenanza propia de cada una de las parcelas agrupadas.

Artº 3.5.10. Patios de manzana (espacios libres privados).

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de las manzanas en las que se permiten únicamente las obras de pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano inherente a su condición.

La estructura de su propiedad debe configurarse como espacio común a los inmuebles que sobre el patio recaigan debiéndose establecer la suficiente regulación, por Estatutos de Comunidad, del uso, mantenimiento y conservación del mismo. Esta operación ha de realizarse en la ejecución de los programas previstos de cada manzana por unidades completas.

Artº 3.5.11. Alineaciones.

Aunque el objetivo a lograr a largo plazo es la recuperación de las dimensiones viarias del Centro Histórico, con la consiguiente continuidad de sus fachadas sin retranqueos ni retallos, la existencia de múltiples edificios rematados cuya esperanza de vida es superior a los márgenes temporales del