

justifiquen y de reforma menor que mejoren las condiciones de habitabilidad, pero siempre con soluciones subordinadas a las actuales. No se permite el aumento del número de plantas existentes, suprimiéndose las que hubieran sido agregadas después del siglo XVIII y todos los cuerpos y elementos extraños superpuestos a las cubiertas y fachadas.

Se conservarán los materiales y composición general de las fachadas, tanto a los espacios públicos como a los privados, no admitiéndose otras intervenciones respecto a los huecos de paso y de luz que las que tiendan a la restitución de la composición genuina y proporción de los huecos.

En todas las obras que se proyecten en los espacios semipúblicos (portales, escaleras, patios, etc...) se seguirán los mismos criterios de conservación estricta que para las soluciones estructurales y de las fachadas, justificándose en el proyecto las intervenciones que se pretendan en función del valor de las soluciones existentes.

En este aspecto y, a título indicativo, se conservarán los enlosados y enrollados de los portales, las soluciones estructurales vistas (pilares, entramados horizontales de bovedilla y vigueta de madera, etc...), las barandillas de escalera anterior al siglo actual, los peldaños de sillería y de barro cocido de las escaleras y cualquier otro 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.

Se permiten las modificaciones de la tabiquería de distribución cuya licencia de obras podrá obtenerse previa presentación de planos a escala 1:100 de la distribución actual y proyectada, con fijación de usos para cada pieza.

Podrán admitirse pequeñas modificaciones de los muros de carga o elementos estructurales siempre que justifique mejoras evidentes de las condiciones de habitabilidad y no supongan deterioros aparentes de las soluciones antiguas.

Cuando el edificio se encuentre en mal estado de conservación las obras que se proyecte realizar se justificarán no solo en función del estado general del edificio sino también en el de una de las siguientes partes de él:

- a) Estructura vertical.
- b) Estructura horizontal.
- c) Estructura y cubrición de las cubiertas.
- d) Cerramientos de fachada.
- e) Soluciones de espacios semipúblicos (escaleras, portales, etc...).
- f) Elementos singulares exteriores e interiores de valor que pudieran existir.

Se mantienen los criterios de conservación del apartado anterior para todas las partes en buen estado, salvo que los restos de alguna de ellas sean de poco entidad.

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 muy justificados y de carácter puntual, y siempre que las soluciones proyectadas restituyan la estructuración y compartimentación anteriores. Si éstas últimas actuaciones obligaran al derribo de parte o la totalidad de alguna de las fachadas, 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 ella los elementos singulares de valor que existieran (portadas, escudos, relieves, balcones, galerías, etc...).

Para el resto de actuaciones se seguirán las prescripciones contenidas en las Ordenanzas Particulares de este Plan.

Cuando en el edificio exista declaración de ruina se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación si el estado avanzado de ruina de su estructura lo justificara.

En el caso en que la ruina afectara a alguna de las plantas altas y se mantuvieran las más bajas en buen estado de conservación o permitieran operaciones de consolidación que hicieran posible la restitución estructural de las primeras, se conservarán o reforzarán las más bajas, permitiéndose el derribo y nueva construcción de las demás restituyendo la tipología estructural anterior, con libertad en el empleo de materiales (acero, hormigón, madera, ladrillo, etc...).

Si la ruina fuera total se podrá permitir el derribo del conjunto de edificación existente, exigiéndose el aprovechamiento en la nueva de los elementos singulares de interés (fábricas de sillería, portadas, escudos, cerrajería, etc...) que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte. Esta solución habrá de mantenerse las constantes tipológicas principales (composición de fachada y compartimentación estructural) así como adecuarse en cuanto a empleo, textura y color de los materiales a la calidad ambiental que proporcionan los demás edificios a la escena urbana en que están situadas las obras proyectadas.

Los casos de declaración contradictoria de ruina o aquellos de valor histórico y arquitectónico en que puedan haber dudas respecto al estado real de ruina, se resolverán conocido el informe de un arquitecto nombrado de oficio por la Delegación de Logroño del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y Rioja.

Artículo 4: CONSTRUCCIONES CON VALOR DE TERCER ORDEN (III).— Las actuaciones estarán condicionadas por el interés arquitectónico del propio edificio, por el estado de conservación general de cada una de sus constantes tipológicas características y por la calidad ambiental general del espacio público donde esté situado.

Si el estado de conservación es bueno, se seguirán los criterios expresados en la Ordenanza 2 (Construcciones con valor de segundo orden).

Si el estado de conservación es malo puede admitirse la demolición total o parcial según las partes afectadas, aunque la nueva construcción estará condicionada por la restitución en planta y alzados de la composición, y la adecuación del diseño y de los materiales de las fachadas al interés y calidad de la edificación que conforma la escena urbana del entorno próximo, así como los de la cubierta a las soluciones del recinto histórico y del propio edificio.

Artículo 5: EDIFICIOS SITUADOS EN AREAS O TRAMOS DE INTERES (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 fachada) 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.

Artículo 6: MODO DE MEDIR LA ALTURA.— Dentro del recinto del Centro Histórico se señala la altura de dos formas distintas:

- A) bien indicando el número de plantas.
- B) bien señalando en cada fachada longitudinal la altura de cornisa.

En el primer caso la altura de cornisa será el resultado de aplicar los siguientes criterios:

— Las plantas bajas tendrán una altura mínima libre de 2,80 mts. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes, siempre que no se superen los cuatro metros incluido el forjado.

— Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros y una máxima de tres metros incluido el forjado.

En el segundo caso, el volumen resultante se obtendrá mediante la obtención de una envolvente, conforme se detalla en el Anexo núm. 1. En cualquier caso se mantendrán las alturas de las plantas señaladas para el primer caso.

Artículo 7: VUELOS.

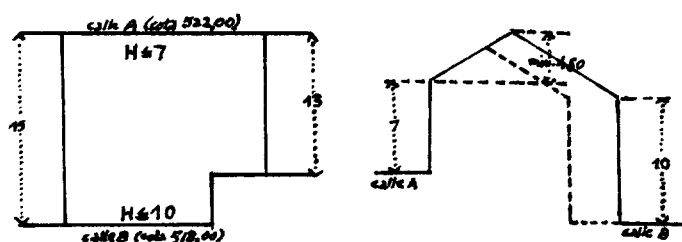
a) Cuerpos volados de fábrica. Se prohíbe su construcción en todo el interior del perímetro del Centro Histórico, salvo en las calles de Prudencio Muñoz y Carretera.

b) Miradores y galerías acristaladas. Se recomienda la conservación de las existentes especialmente en los tramos con mayor número de ellos. Se autorizarán estas soluciones en las calles de Prudencio Muñoz y Carretera. Su diseño, composición, situación y ocupación del paramento de fachada se justificará en función de las soluciones antiguas que existan en el tramo de espacio público en que estén emplazados.

ANEXO N.º 1

MODO DE MEDIR LAS ALTURAS EN UNA CALLE DEL NUCLEO URBANO

Ejemplo n.º 1: calles longitudinales de cota constante y situadas a niveles distintos, con retallos en el solar.



Ejemplo n.º 2: calles longitudinales con inclinación y situadas a niveles distintos.

