

paso y de luz que las tiendan a la restitución genuina y proporción de los huecos. Podrá sin embargo intervenir por motivos de mejora de habitabilidad en fachadas interiores o secundarias que se señalarán en el documento anexo descrito en el artículo 3.4.2. y así fueran consideradas por la Administración.

5. En todas las obras que se proyecten en los espacios semipúblicos (portales, escaleras, patios accesibles de interés, etc...) se seguirán los mismos criterios que para las soluciones estructurales y de las fachadas, justificándose en el anexo al proyecto las intervenciones que se pretendan en función del valor de las soluciones existentes. Se mantendrá en lo posible cualquier elemento o solución antigua que constituya un signo de valor propio o complementario del general del edificio o del espacio que el que esté situado.

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

7. Si tras el examen del anexo descrito en el artículo 3.4.2. 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.

8. 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 interés de aquéllas, permitiéndose el derribo y nueva construcción en casos justificados y de carácter puntual, y siempre que las soluciones proyectadas restituyan la estructuración anterior.

9. 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 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 3.4.

10. 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.

11. 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 para el resto.

Art. 3.4.5.— Construcciones de tercer orden (III).

1. Se autorizan 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 3.4.2. la Administración determinar, en función de las características del edificio y del programa a establecer aquellos elementos del mismo que se consideren 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 aún 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.

Art. 3.4.6.— 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.

Art. 3.4.7.— Catálogo de construcciones de interés.

A efectos de lo dispuesto en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, se considerarán incluidos dentro del Catálogo los siguientes edificios:

- Parroquia: Plaza de la Iglesia nº 1

- C/ Parte Cortijo, 23
- C/ Luis Ortún, 1
- C/ Gral. Franco, 8-10
- C/ Gral. Franco, 17

TITULO IV.— NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.— DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.1.1.— Elementos del suelo urbanizable.

Se consideran como elementos constituyentes del suelo urbanizable los sectores o áreas de usos y nivel de intensidad homogéneos previstos.

Quedan señalados en el juego de planos "Clasificación del Suelo" a escala 1:5.000 y juego a 1:500 del Suelo Urbano.

Art. 4.1.2.— Características de los sectores.

Para cada sector se define:

1. Código de identificación, compuesto de las iniciales del uso dominante (R: residencial, I: industrial).

2. Superficie.

3. Uso dominante.

4. Edificabilidad, E, expresada en mrt., y que supone la superficie de techo edificable del total de construcciones del sector (computadas como se establece en el Título I capítulo I Sección 2ª. Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 30% en la redacción del Plan Parcial correspondiente.

5. Densidad, expresada en viviendas por Hectárea (sólo para sectores residenciales). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 10% en la redacción del Plan Parcial correspondiente.

Art. 4.1.3.— Uso dominante.

Para cada sector se establece un uso dominante.

Además del uso dominante, se distinguirán: las posibles variantes del mismo, los compatibles, los complementarios y las reservas obligatorias.

Se entiende como uso dominante:

Para sectores residenciales, el de vivienda unifamiliar o colectiva.

Para sectores industriales, la industria de cualquier tipo y los talleres.

Se entienden como variantes del uso dominante:

Para sectores residenciales: las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

Se establecen para tales usos una equivalencia de 110 m² = una vivienda a efectos del cómputo de número máximo de viviendas.

Para sectores industriales: naves de almacenamiento en general, cocheras-hangares, mercados de exposición y venta y otras afines.

Art. 4.1.4.— Usos compatibles con el dominante.

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que no suponen un conflicto con la planteada como dominante y por lo tanto se tolera su existencia. Se enumeran en la tabla de compatibilidad de usos.

Art. 4.1.5.— Usos complementarios.

Son aquellos que no siendo los dominantes del sector son convenientes o necesarios para su normal desarrollo.

Se consideran como tales:

— Para sectores residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m²., bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio.

— Para sectores industriales: las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda.

Art. 4.1.6.— Reservas obligatorias.

Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento como tales, y concretadas en el anexo a este último, así como en las determinaciones específicas contenidas en las fichas de cada Sector.

Art. 4.1.7.— Edificabilidad.

Se adjudica a cada sector una edificabilidad máxima en metros cuadrados, que se debe interpretar como suma de las superficies de techo edificable de la totalidad de las construcciones del sector.

La edificabilidad a computar será:

1. Lo construido como uso dominante.

2. Lo construido como variante del uso dominante que no está incluido en otro grupo (p. ej.: reserva obligatoria).

3. Los usos compatibles con el dominante.

4. Los usos complementarios, afectados por un coeficiente 0,5 excepto los que se planteen como gestión pública, que quedarán afectados por un coeficiente 0,2.

5. La edificabilidad de las dotaciones de reserva obligatoria no computará, a excepción hecha de las que no sean de cesión, que computarán en lo que sobrepasen los módulos mínimos. Quedarán afectados por un coeficiente 0,2 aquellas que sean de gestión pública y por un coeficiente 0,5 las que sean de gestión privada.

Art. 4.1.8.— Altura máxima en sectores residenciales.

Se establece una altura máxima de 10 mts.

Art. 4.1.9.— Altura máxima en sectores industriales.

Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios