

planta y cualquier intervención en fachada o elementos singulares del edificio, deberán acompañarse además del Proyecto (si éste fuese necesario) de un documento anexo con el siguiente contenido:

- Descripción del edificio. Alzados o fotografías de fachadas del edificio y contiguos. Características tipológicas. Elementos singulares.
- Estado de conservación. Añadido o alteraciones inadecuadas.
- Estado de habitabilidad. Condiciones higiénico-sanitarias.
- Medidas de actuación que se proponen.

El documento anexo descrito que, puede ser presentado de forma simultánea o previa respecto al Proyecto correspondiente, será examinado por la Administración, que establecerá la corrección o incorrección de las medidas de actuación que se proponen en función de los cuatro principios antes descritos, de las características del edificio y de su calificación.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según su calificación, se describen en el artículo siguiente:

Art. 3.4.3. Construcciones de primer orden (I). 1. Se autorizarán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación estricta, con posibilidades limitadas de intervenciones de restauración y prohibición expresa de reconstituciones imitativas.

2. Serán permitidas asimismo las actuaciones para la supresión de cuerpos o elementos ajenos a la calidad de obra principal, así como restauraciones muy restringidas de elementos afectados por deterioros avanzados, siempre que estén plenamente justificadas.

3. Las obras de consolidación que sean necesarias deberán ser adecuadas al carácter y valor arquitectónico del edificio y de la parte afectada por ellas.

4. Respecto a la reconstitución de elementos dañados se estará a lo dispuesto por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico en lo referente a criterios de restauración.

5. Para aquellos edificios que hayan sufrido transformaciones intensas, se podrán suprimir cuerpos ajenos a la obra principal y de valor nulo o negativo, debiéndose adecuar la intervención que se proponga al respecto necesario al edificio, sin necesariamente recurrir a soluciones imitativas.

6. Se prohíbe expresamente el traslado de partes o elementos significativos del edificio fuera de su situación de origen.

7. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como las de los espacios principales internos, manteniéndose para ello los tramos estructurales, horizontales y verticales que pudieran existir de la obra más antigua o de otras intervenciones posteriores de interés, e introduciendo las soluciones técnicas más adecuadas para su consolidación.

8. Cuando sea el caso, se tratará de restituir aquellos espacios a partir de la documentación gráfica que pudiera existir o de soluciones tipológicas semejantes y de la misma época, si fuera conveniente.

9. Del mismo modo se seguirá el criterio de conservación estricta en la composición general de las fachadas, justificándose debidamente la solución que se adoptara para las partes desaparecidas o inadecuadamente transformadas en función de la antigua existente y de la que hubiera podido existir en cada caso.

10. En todo caso se diferenciarán claramente las partes de conservación estructura de las nuevas actuaciones sin que ello deba suponer rotura violenta de la debida coherencia entre ambas ni adopción de soluciones imitativas, que están expresamente prohibidas.

Art. 3.4.4. Construcciones de segundo orden (II). 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 refieren a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad.

2. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como la de los espacios principales internos, manteniéndose para ello las soluciones estructurales horizontales y verticales, admitiéndose en casos puntuales que se justifiquen actuaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad, pero siempre con soluciones subordinadas a las del conjunto del edificio.

3. Respecto al tratamiento de los añadidos de valor nulo o negativo, se estará a lo dicho en el artículo anterior.

4. Se conservarán los materiales y composición general de las fachadas no admitiéndose otras intervenciones respecto a los huecos de paso y de luz que las que 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 proyectan 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 en 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 e 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 aquéllas y aplicando los correspondientes a su estado de conservación para el resto.

Art. 3.4.5. 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 refieren 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 determina, 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 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.

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 consideran incluidos dentro del Catálogo los edificios con Ordenanza I y II.

TITULO IV

NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE.

Art. 4.1.1. Elementos en el 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 de Suelo" a escala 1:10.000 y 1:2.000.