

Artº 3.4.13. Ordenanza Especial Club Deportivo — Divino Maestro

En la parcela de referencia se permiten los usos siguientes de entre los relacionados en la Tabla del artículo 2.2.3.: Usos Residenciales, excluidos los de vivienda (unifamiliar o colectiva), Oficinas, Enseñanza, Sanidad, Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas recreativas (a excepción del uso b.5).

En cuanto al uso comercial se permite el detallista tradicional de menos de 200 m y el de autoservicio con las limitaciones de que la suma de todos los establecimientos detallistas sea igual o inferior a 6.000 m t. y que la superficie destinada a autoservicio sea igual o inferior a 4.000 m t. (las superficies citadas hay que entenderlas en términos de superficies totales construidas, incluyendo accesos, servicios de personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias).

A efectos de la determinación del aprovechamiento tipo, se considera un coeficiente de homogeneización de 1 respecto del uso característico residencial.

Artº 3.4.14. Ordenanzas Especiales en otras zonas

Para zonas que se estime forman conjuntos homogéneos por su edificación simultánea (Casas Baratas, Barrio Martín Ballesteros, Barrio de Yagüe, etc.) o características tipológicas especiales (núcleos rurales de Varea o El Cortijo, por ejemplo), se recomienda la redacción de Normas Complementarias que garanticen la corrección de las posibles intervenciones en dichas zonas.

En tanto no se disponga de dicha normativa, y en base al artículo 18 de la Ley del Suelo y el 98 del Reglamento de Planeamiento, se podrán exigir en el acto de concesión de licencia, condiciones tendentes a garantizar la integración de la actuación propuesta en el conjunto correspondiente.

CAPITULO V. ORDENANZAS DEL CENTRO HISTORICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERES EN EL SUELO URBANO**Artº 3.5.1. Ambito**

Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación al recinto continuo de la ciudad comprendido dentro del Centro Histórico (según el capítulo de definiciones), así como a los edificios y parcelas situados en el resto del suelo urbano que tengan señalada una ordenanza especial en número romanos.

Los dígitos señalados, corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico:

- I. Edificios de interés excepcional (local, comarcal, regional o nacional situados en cualquier localización).
- II. Edificios de interés en cualquier localización.
- III. Edificios en cualquier localización con constantes tipológicas interesantes.
- IV. Edificios situados en tramos o áreas de interés.
- V. Edificios sin valor o interés especial (sólo para los situados dentro del Centro Histórico)

Los artículos 3.5.10, 11, 12, 13, 14 y 18, se consideran de aplicación exclusivamente en el ámbito del Centro Histórico.

Artº 3.5.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo, tercero y cuarto orden

Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II, III y IV son las tendentes a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización.

— De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento).

— Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas soluciones frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios.

— La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de las sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamientos incorrectos.

— El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el criterio de que los edificios deben ser utilizados en las debidas condiciones de habitabilidad, aislamiento, seguridad, confort, etc.

Cualquier intervención sobre los edificios con calificación I, II, III y IV se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos.

Las acciones que supongan derribo (en cualquier grado, excepto mera tabiquería en calificaciones II, III y IV) obras de reforma o nueva 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. Añadidos o alteraciones inadecuadas.
- Estado de habitabilidad. Condiciones higiénico-sanitarias.
- Medidas de actuación que se proponen.

Para los datos anteriores, se tendrán en cuenta los cuadros de

características del tomo V del Plan Especial del Centro Histórico de Logroño, pudiendo comprobar la Administración cualquier alteración respecto al contenido de aquellos.

Las intervenciones parciales aportarán como mínimo los datos que les afecten.

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.

En los edificios de primer y segundo orden, dicho documento anexo será remitido a la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, que en función del caso podrá exigir la supervisión de obras de intervención en el subsuelo por Arqueólogo.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según su calificación, se describen en los artículos siguientes.

Artº 3.5.3. 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 los 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 respeto 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 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 estricta 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.

Artº 3.5.4. Construcciones de segundo orden (II)

A 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.

A 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.

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

A 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 señalaran en el documento anexo descrito en el artículo 3.5.2. y así fueran consideradas por la Administración.

A 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 en el que esté situado.

A 6. 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.

B 1. 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.