

B 2. 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.

B 3. 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 anástilosis 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 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.

C 1. 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.

C 2. 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)

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 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.

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

Puede referirse esta calificación a tres supuestos distintos:

- A. Edificio de interés.
- B. Solar o edificio en un tramo o área de interés.
- C. Edificio de nueva construcción en una de las localizaciones anteriores.

Caso 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 y buen uso.

2. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, 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 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.

Tras el análisis del informe, podrán admitirse soluciones de vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada, si no existen elementos interiores o constantes tipológicas que recomienden la rehabilitación de lo existente, en cuyo caso la Administración señalará el tipo de intervención a seguir.

3. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva construcción deberá mantener las constantes tipológicas principales de fachada, adecuándose 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.

Caso B.

Se cuidará especialmente la integración de la nueva edificación 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.

Se aportará en el Proyecto alzados del nuevo edificio y de los colindantes a escala adecuada (mínimo 1:200) para comprobación del extremo anterior.

Caso C.

En caso de sustitución del edificio, se aplicarán los criterios del apartado anterior.

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 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. En los supuestos de renovación se recomienda una subparcelación en los tamaños tradicionales del Centro Histórico, con una parcela mínima de 66 m².

C. Para el resto de los casos, dentro o fuera del Centro Histórico, la parcelación es la indicada en los documentos gráficos y el catastro vigente. 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.

Se recomienda la unificación de dichos espacios a nivel de manzana, estructurándose su propiedad como espacio común a los inmuebles que sobre el patio recaigan, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo.

En tanto no se consigan estos objetivos, podrá hacerse utilización privada a nivel de parcela con las limitaciones de obras y usos arriba expuestas.

Artº 3.5.11. Alineaciones

Aunque el objetivo a lograr a largo plazo es la recuperación de las dimensiones varias del Centro Histórico, con la consiguiente continuidad de sus fachadas sin retranqueos ni retallos, la existencia de múltiples edificios remetidos cuya esperanza de vida es superior a los márgenes temporales del plan ha aconsejado el recoger la alineación actual aplicando el mismo criterio que en el resto del suelo urbano.

Sin embargo, en caso de derribo de estos edificios, podrá propiciarse mediante el oportuno Estudio de Detalle una nueva alineación que responda al criterio de continuidad de las fachadas y recuperación de la primitiva línea de la calle.

Artº 3.5.12. Alturas de cornisa

El número de plantas de los edificios es el indicado en el plano correspondiente sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 3.3.2.4. Estas alturas coinciden con las actuales en los edificios de conservación.

En el tramo con soportales de Portales y en Muro de Francisco de I Mata se atenderá a las Ordenanzas Especiales para dichas zonas.

En el resto de los casos, la altura de cornisa será el resultado de aplicar los siguientes criterios: