

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 aquéllas 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.

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.

Artº 3.4.03.— 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 desahuecadas 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.

Art. 3.4.04.— 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 expresado 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 Art. 3.4.02., si 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 de 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 3.4.02., 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 Art. 3.4.02.

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 fachado 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.

Artº 3.4.05.— 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, a la normativa que sea aplicable de protección oficial, a la correcta implantación dotacional o comercial, etc.. En el informe al anexo descrito en el artículo 3.4.02., 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 modificable 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.

Para los edificios agrícolas de interés existentes en la c/ Calvo Sotelo nº 23, 25 y 27, se establece un régimen especial que permite considerarlos, si no se modifican su volumen y características, como ajustados a ordenación. Si se pretendiese elevar las altura permitidas, se deberá presentar una propuesta a la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja de integración en la edificación, ajustada a la nueva alineación de todos los elementos de interés. De modo excepcional, y si lo aconsejasen la extraordinaria adaptación e integración de dichos elementos a una ubicación distinta, a criterio de la C.P.H.A. de La Rioja, podrá procederse al traslado de la fachada de referencia.

Artº 3.4.06.— Construcciones de cuarto orden (IV)

Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior para las construcciones de tercer orden. Se podrá autorizar el derribo de elementos parciales o, excepcionalmente, cuerpos completos de edificación, en los casos debidamente justificados que apreciará la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, pero se integrarán en la nueva edificación no solamente los elementos singulares que puedan existir, sino que se restituirán las constantes tipológicas principales (composición estructural y fachadas), cuidando muy especialmente su integración en los espacios urbanos que la circundan, en la composición general, el diseño de sus partes y la calidad, textura y color de los materiales.

Artº 3.4.07.— Catálogo de construcciones de interés

A efectos de lo dispuesto en los Art. 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, se consideran incluidos dentro del Catálogo, los edificios con Ordenanza I y II.