

EL DIARIO DE AVILA

MEDALLA DE ORO DE LA PROVINCIA

Director: José Manuel Serrano Álvarez

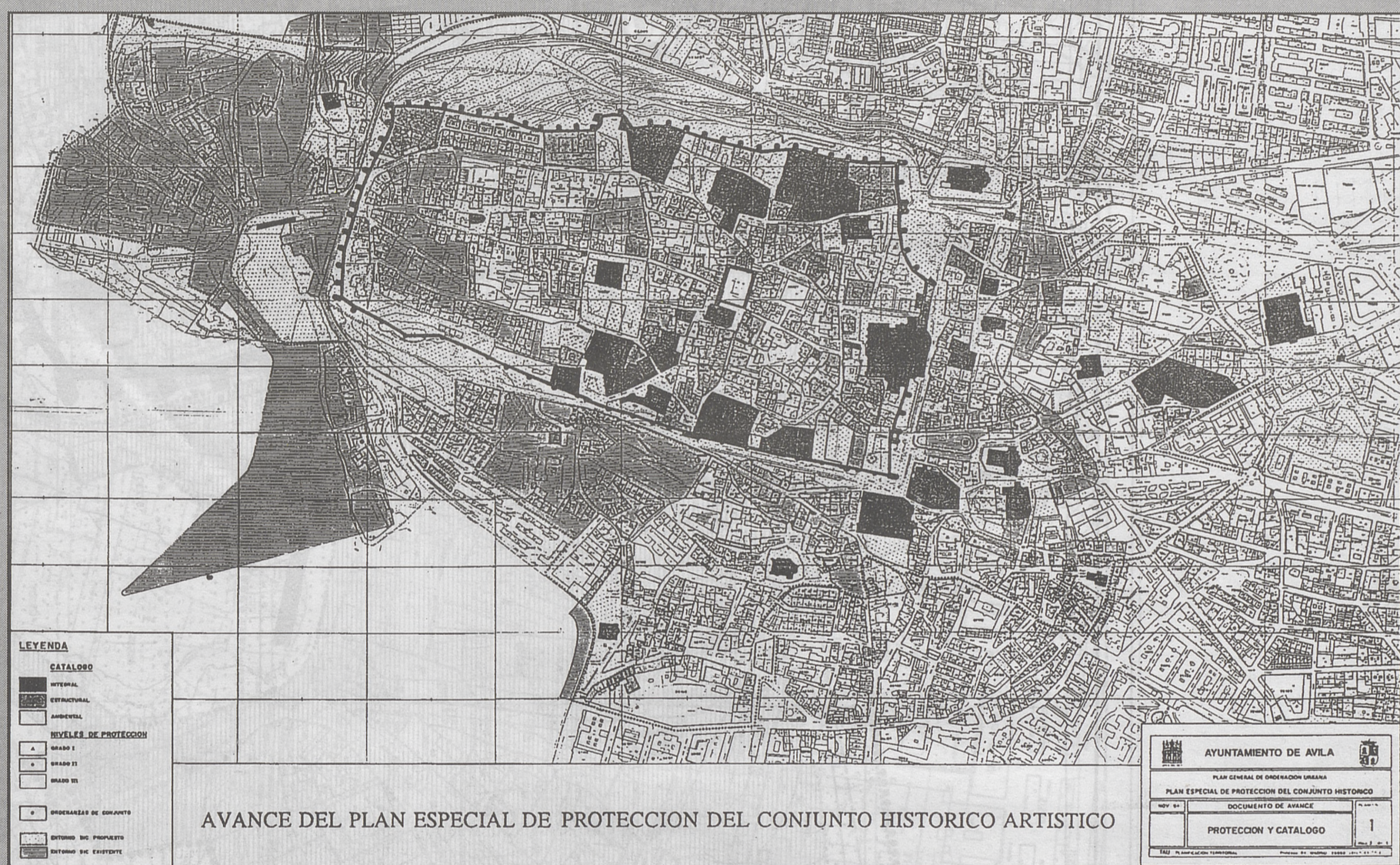
Domingo 5 de febrero de 1995

PLANO III

PROTECCION Y CATALOGO

P.G.O.U

AVANCE



AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

PROTECCION PARA EL CONJUNTO HISTORICO - ARTISTICO

Explicación previa sobre las ordenanzas de protección de edificios no catalogados, y sobre las condiciones de intervención en edificios catalogados.

La redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Avila es una exigencia de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985, y refleja la voluntad del Ayuntamiento de disponer de un documento que garantice la protección y potenciación del magnífico patrimonio edificado de la ciudad de Avila. El documento debe ofrecer a los promotores inmobiliarios, propietarios de suelo y demás personas interesadas, el marco y condiciones técnicas en que

pueden edificar o realizar obras dentro del recinto histórico artístico.

Deben distinguirse dos tipos de casos: las obras en edificios que se incluyan en el Catálogo de Inmuebles Protegidos, y las obras en el resto de edificios que, aún no estando catalogados, forman parte del Conjunto Histórico Artístico y por tanto gozan de algún tipo de protección.

En primer lugar se señalan a continuación las condiciones de protección de estos últimos, reflejadas como

Ordenanzas de Protección de tres Grados o niveles diferentes de necesidad de protección.

En este ejemplar se ofrece un ejemplo de la previsión de Ordenanza para el Grado II, intermedio, de protección; y se presenta un ejemplo gráfico de parte de la normativa a emplear.

En segundo lugar se definen los tres Grados de Catalogación correspondientes al plano que encabeza esta separata, y se enumeran los tipos de obras admitidas para cada uno.

NORMATIVA

La normativa de protección del Plan Especial se publica hoy domingo 5 de febrero: Previsiones sobre la forma de regular la protección y conservación del Patrimonio Histórico Artístico de la ciudad de Avila. Ejemplos de aplicación.

El Parque del Río Chico: Martes 7 de febrero: Descripción de las actuaciones previstas a lo largo del río Chico.

El corredor universitario: Jueves, 9 de febrero: Descripción y actuaciones posibles en el futuro corredor universitario y repercusiones en Avila.

SUELO RÚSTICO

La información sobre el Suelo Rústico saldrá el domingo 12 de febrero: Actuaciones

posibles en cada tipo de suelo no urbanizable, según la propuesta del Plan General, indicación sobre la delimitación de suelo urbano en núcleos menores.

RESUMEN

El Resumen de las principales sugerencias al Avance del Plan General se publicará el martes 14 de febrero: Comentarios del equipo TAU a las principales sugerencias recibidas por el Ayuntamiento para corregir o mejorar el Avance de Planeamiento.

Los textos del presente cuadernillo han sido elaborados por TAU, el equipo redactor del Avance del PGOU.

AYUNTAMIENTO



TO DE AVILA



La responsabilidad sobre la integridad y mejora de las condiciones estéticas y culturales del Conjunto Histórico Artístico de Avila corresponden en primer término al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan tanto la Comisión Territorial del Patrimonio como los organismos autonómicos y centrales correspondientes. En consecuencia, cualquier actuación que afecte a la integridad estética y cultural del conjunto urbano incluido en el perímetro del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila deberá someterse al criterio municipal que se acomodará a lo establecido al respecto en la legislación urbanística y en la legislación de protección del patrimonio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, antiestética o reductora de la integridad del patrimonio histórico, artístico y cultural del conjunto urbano.

2. Condiciones específicas de las colonias unifamiliares del conjunto histórico

Ordenanzas de protección Determinaciones generales

terés de la Ciudad.

El grado I se asigna a las parcelas e inmuebles en los que las actuaciones de edificación sólo pueden sustituir los edificios existentes recreándolos.

A continuación se incluye como ejemplo las determinaciones del Grado II De Protección.

4. Ejemplo: Grado II de las condiciones de protección

4.1. Condiciones previas a la sustitución.

Antes de derribar el edificio preexistente se entregará al Ayuntamiento un levantamiento documental del mismo, fotográfico y dibujado a escala mínima 1:200, acompañado de una memoria descriptiva de los materiales y soluciones constructivas.

4.2. Incorporación de elementos preexistentes a la nueva edificación

Será obligatorio mantener en

huecos preexistentes en posición y dimensiones, con una tolerancia respecto de las medidas originales de un +/- 30%. Se admite la apertura de nuevos huecos en consonancia con las características y los ejes de los preexistentes.

En los cuerpos ampliados tanto la composición general como la disposición y dimensiones de los huecos serán prolongaciones de los preexistentes.

4.4. Reconstrucción de elementos preexistentes

Se reconstruirán los aleros preexistentes en tipo, materiales, medidas y acabados.

4.5. Incorporación de nuevos elementos

Se podrán disponer balcones y miradores siempre que resulten compatibles con la condición 6.3 anterior.

4.6. Condiciones generales

En todo lo que no se oponga a

de plantas, la delimitación de las Unidades de Ejecución, la localización de los alzados y, en caso de no existir estos, las referencias para las alturas máxima de alero. En los alzados se definirán principalmente las alturas máximas de los aleros, con referencias numéricas o a edificios existentes, y algunas determinaciones de protección de elementos singulares si es necesario. La representación incluye los alzados completos de los edificios no catalogados ni posteriores a 1955 (con algunas excepciones), y la volumetría del resto.

A continuación se desarrolla un ejemplo del tipo de normativa del Plan Especial para una manzana del recinto amurallado.

Catálogo de protección: Inventario de inmuebles protegidos

1. Objeto

El Inventario de Inmuebles Protegidos constituye un Catá-

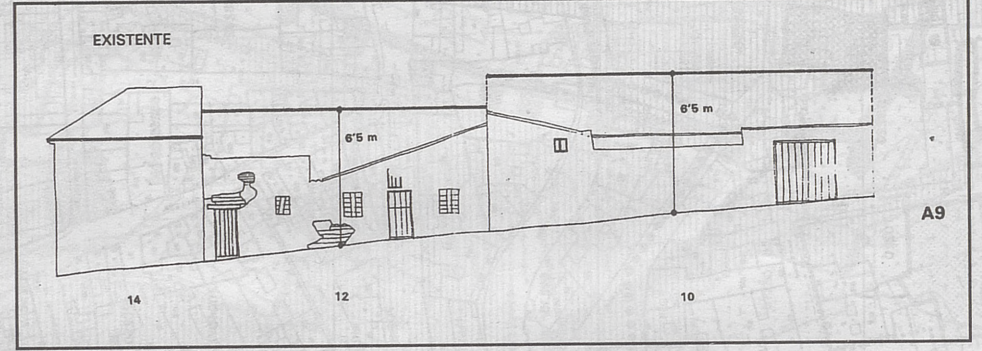
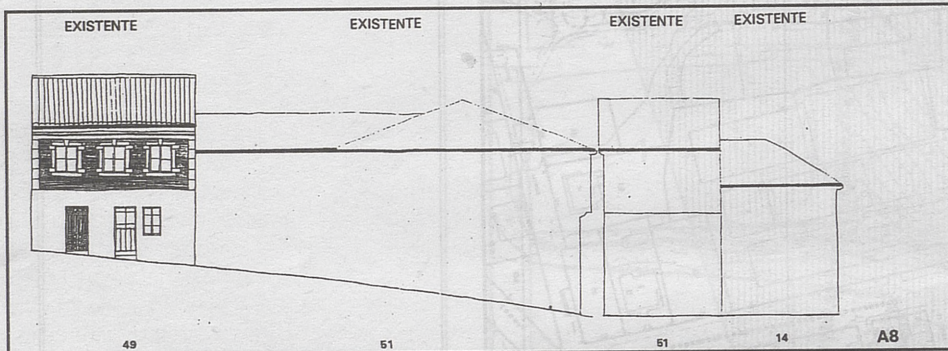
neral de edificación forzosa.

b) su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece (artículos 36.4 y 37.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español);

c) la imposición del conjunto de condiciones que en particular establece este documento, cuyo cumplimiento en la realización de obras hace a éstas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados.

d) la posibilidad de cooperación en determinadas situaciones en el costeamiento de las obras de conservación y mejora de interés general que rebasasen el límite del deber de conservación que corresponda a la propiedad (Art. 246.3 LS 92 y 36 de la LPHE).

Los bienes incluidos en este Inventario están sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas. La inclusión de un inmueble en el inventario no supone en ningún



Sobre estas líneas, arriba a la izquierda, C/Conde D. Ramón, a la derecha C/Fernando Tomé. Abajo, manzana 59230.

Para garantizar el mantenimiento de la unidad formal de estas colonias de vivienda unifamiliar pública de posguerra, el Ayuntamiento aprobará un **anteproyecto tipo** para cada una de ellas que precise el diseño exterior de las posibles ampliaciones individuales a dos plantas. Este anteproyecto será normativo para cualquier obra de ampliación o sustitución, y mientras no esté aprobado no se permitirán obras de sustitución y/o ampliación a dos plantas en la colonia.

3. Grados de las condiciones de protección para edificios no catalogados, pero dentro del conjunto histórico artístico

El Plan establece para cada uno de los inmuebles (parcelas y edificios) del perímetro del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico (PEPCHA) **no incluidos en el Catálogo de Inmuebles Protegidos** cual de los tres Grados de las Ordenanzas (o Condiciones) de Protección se le asigna.

El grado III se asigna a las parcelas e inmuebles en los que las actuaciones de edificación pueden sustituir los edificios existentes (en su caso) sin desarrollar referencias compositivas de importancia en relación a las preexistentes.

El grado II se asigna a las parcelas e inmuebles en los que las actuaciones de edificación sólo pueden sustituir los edificios existentes en el marco de unas referencias compositivas y tipológicas generales adaptadas a los invariantes más relevantes que definen las características propias del cuadro edificado tradicional de mayor in-

tegridad original e integrar en la nueva edificación (salvo deterioro irrecuperable, caso en el que se reconstruirán con materiales nuevos similares):

- los zócalos, basamentos, machones y portadas de sillería.
- los elementos heráldicos adheridos a fachada,

4.3. Composición general de las fachadas

Las fachadas mantendrán los ejes y proporciones de composición de las preexistentes, con unas tolerancias de +/- 30% para las dimensiones básicas de la composición, siempre que las variaciones se justifiquen en mejoras sustanciales de las condiciones de habitabilidad.

Se mantendrán también los

las condiciones anteriores serán de aplicación las condiciones del Grado III de la Ordenanza de Protección.

5. Ejemplo de normativa de protección

La documentación de la normativa de protección de los edificios no incluidos en el Catálogo de inmuebles protegidos consta de dos tipos de documentos:

- Normativa escrita, común para todos los edificios afectados por cada grado de protección.
- Planos en planta (escala 1/500) y alzado (en su caso, y a escala 1/200) de cada manzana de las incluidas en el Conjunto. En los planos de planta constan las alineaciones, el grado de protección a aplicar, el número máximo

de edificios y conjuntos de interés histórico, artístico o ambiental cuyo objeto es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros, son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artículos 84.1.b) y 2.b), 86.d) y 93 de la Ley del Suelo, en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, y en el Artículo 21.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE). En cualquier caso los BICS se registrarán por la legislación específica al respecto.

La inclusión en este Inventario de cada inmueble implica:

- a) su exclusión del régimen ge-

ral de protección que le corresponda según la legislación vigente. En particular, los Bienes de Interés cultural se registrarán por la legislación específica sobre Patrimonio.

2. Tipo y grados de protección

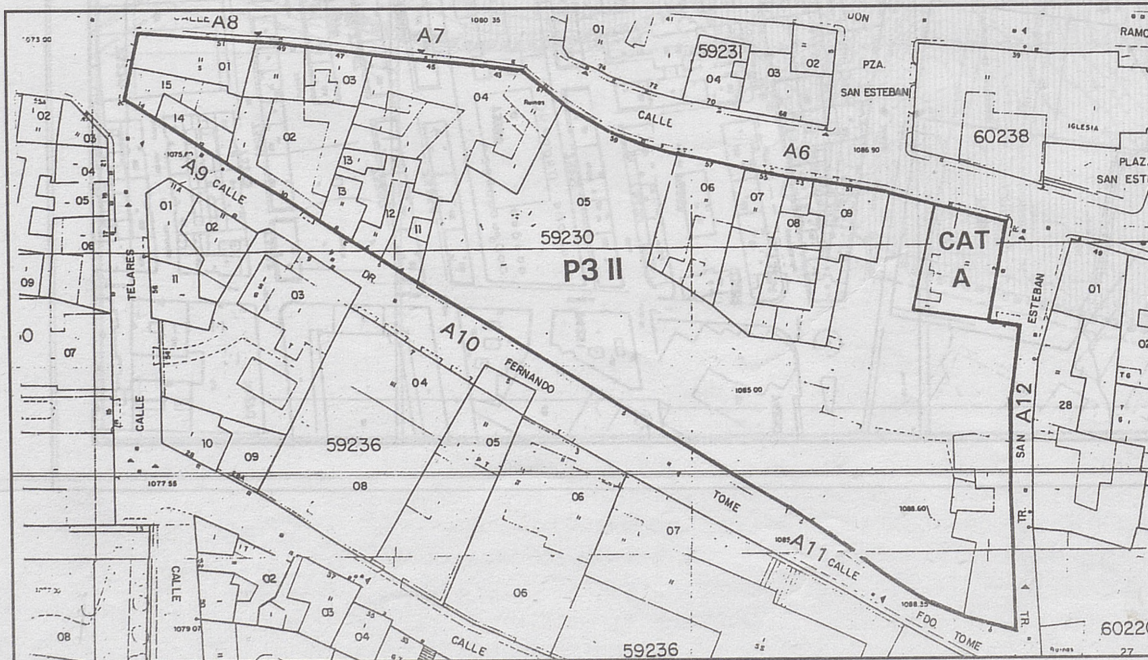
La protección que establece este catálogo es individualizada para cada elemento, y se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificadas como tales en el presente Catálogo, y a su entorno inmediato si se especifica en la ficha individual. Se estructura en tres grados de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

2.1. Grado 1º: Protección integral

2.1.1. Criterios de Selección

Los edificios o elementos catalogados con este grado de protección presentan una o varias de las siguientes características.

- Ser un elemento altamente representativo de una época histórica.
- Poseer extraordinarias cualidades arquitectónicas de estilo, composición, sistemas constructivos, materiales.
- Configurar la memoria histórica colectiva, de manera que su pérdida total o parcial o cualquier alteración de sus características produzca un daño irreparable sobre la totalidad o alguno de los valores que representa.
- Haber sido declarado Bien de Interés Cultural o tener incoado expediente con arreglo a la legislación vigente sobre patrimonio histórico.



2.1.2. Determinaciones

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el apartado correspondiente a Tipos de Obras, las de mantenimiento, de consolidación, de recuperación y de acondicionamiento puntual, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas deberán documen-

lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Avila como trámite previo a la concesión de la licencia.

2.2. Grado 2º: Protección estructural

2.2.1. Criterios de Selección

Las características que determinan la inclusión de un elemento dentro de este grado de protección son las siguientes:

- Poseer cualidades arquitectónicas, constructivas o tipológicas, que sin ser excepcionales, se singularizan dentro del casco antiguo o del municipio.
- Poseer un valor histórico o artístico relevante dentro del contexto abulense.
- Constituir un elemento ur-

Protección Integral, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de las redes de servicio urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado de Protección Integral.

2.3. Grado 3º: Protección ambiental

2.3.1. Criterios de Selección

Los factores que motivan la catalogación dentro de este grado de protección son los siguientes:

- Conformar aisladamente o en conjunto tramos o áreas urbanas de calidad, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

trámite de informe favorable de la Comisión de Patrimonio previo a la concesión de la licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de este grado de protección y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales den lugar a modificaciones de su envolvente exterior visibles desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de ele-

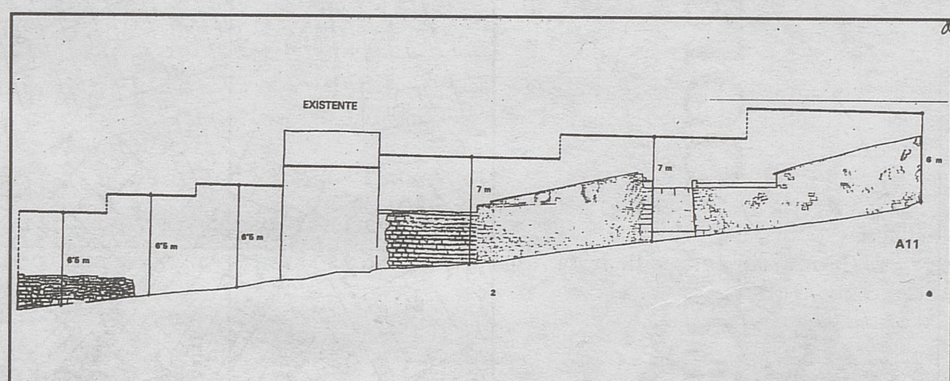
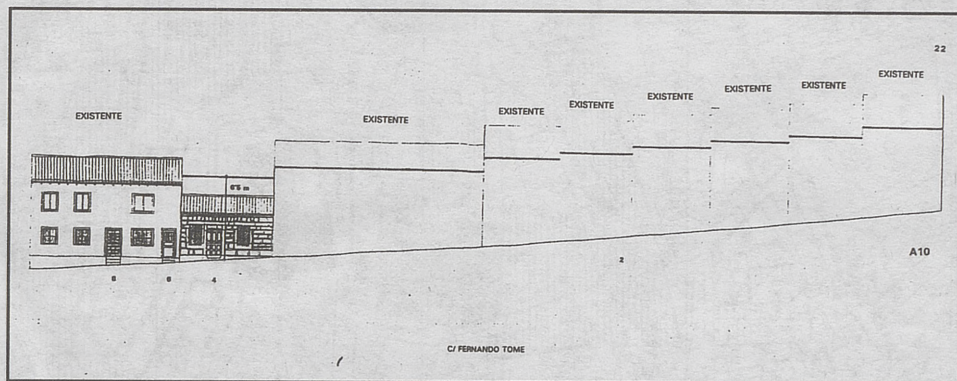
dimientos legales vigentes.

4. Definición de los distintos tipos de obras admitidas sobre bienes catalogados

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras que se autorizan en los diferentes grados de protección.

4.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como la composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.



Alturas máximas de alero. Condiciones de protección. C/Fernando Tomé.

tarse y diferenciarse de la obra original, a efectos de investigación.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente

bano singular fuertemente caracterizador de su entorno.

- Ser un testimonio de primera magnitud de formas de vida del pasado cuya huella deba mantenerse.

2.2.2. Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras definidas en el apartado correspondiente, además de las autorizadas para el grado anterior

- Presentar constantes de tipología o elementos constructivos tradicionales de interés cuando están situados en áreas de calidad urbana media o escasa, aún estando el edificio concreto en mal estado de conservación.

- Configurar espacios urbanos de calidad destacada.

2.3.2. Determinaciones

Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los programas, usos y costumbres actuales sin pérdida de sus valores ambientales o tipológicos.

Sobre los inmuebles catalogados con este grado de protección se permitirán, de entre las actua-

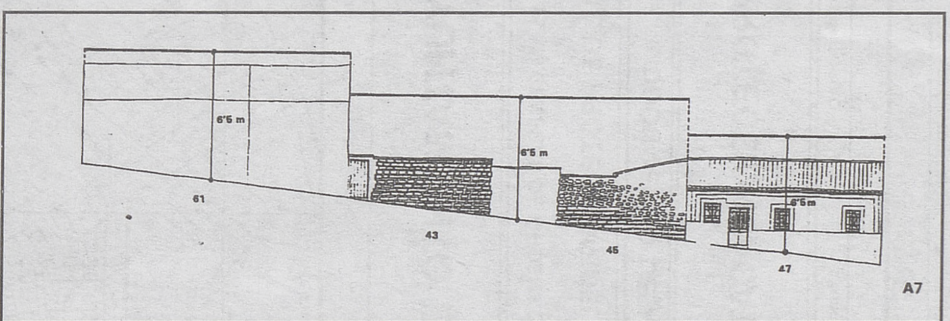
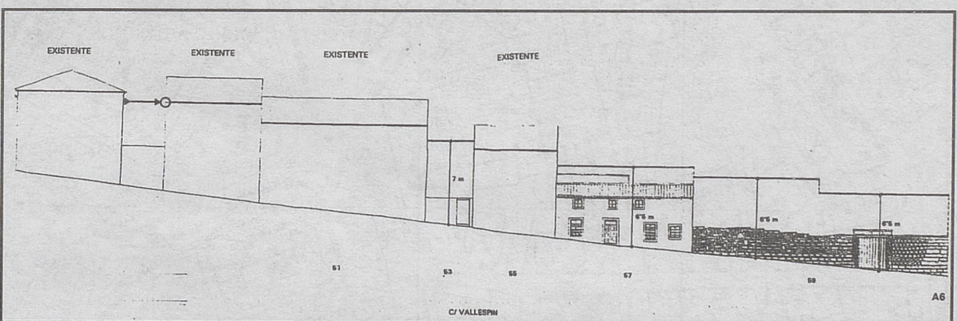
mentos superpuestos, se repite para este grado de protección la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado.

3. Aplicación de las determinaciones de protección para la atenuación de impactos

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de este Catálogo que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las determinaciones anteriores causando impactos negativos de importancia en las áreas por ellas protegidas

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos a los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones



Alturas máximas de alero. Condiciones de protección. A la izquierda, C/ Vallespín. A la derecha, C/ Don Ramón.

dentro del espíritu de respeto del elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de la licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Avila.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas por este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den

(mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento puntual), las obras de acondicionamiento general.

Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección a las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al trámite de informe favorable de la Comisión de Patrimonio con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en el grado de

definidas en el apartado correspondiente a Tipos de Obras, las enumeradas para los grados anteriores (**mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento**) y también las de **reestructuración y ampliación** con las condiciones de volumen, altura y ocupación que se reflejan en la correspondiente ficha del catálogo.

Se consideran excepcionales para cualquier grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al

podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y en concordancia con los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc.) hasta la demolición total o parcial.

La aplicación de las ordenanzas específicas con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción del planeamiento especial u otros proce-

originales.

4.2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero como en el tipo anterior, sin alterar las características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.



DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO



AYUNTAMIENTO DE AVILA



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO

NOV. 94

DOCUMENTO DE AVANCE

PLANO N

PROTECCION Y CATALOGO

1

Hoja J d.a. 1




TAU PLANIFICACION TERRITORIAL

Princesa, 84 MADRID 28008 (91) 5 43 27 31



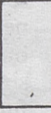


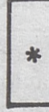
LEYENDA

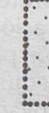
CATALOGO


-  INTEGRAL
-  ESTRUCTURAL
-  AMBIENTAL

NIVELES DE PROTECCION

-  GRADO I
-  GRADO II
-  GRADO III

 ORDENANZAS DE CONJUNTO

 ENTORNO BIC PROPUESTO

 ENTORNO BIC EXISTENTE

AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

4.3. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales como unidad estructural, formal y funcional.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

— Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

— Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

— Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo

cas, formales y funcionales de su aplicación.

— Detalles de los elementos que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original), y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

— Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

4.4. Obras de acondicionamiento puntual

Excepcionalmente, y con informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio podrán realizarse las obras necesarias para la adecuación puntual de partes específicas del elemento catalogado para permitir nuevos usos del mismo que contribuyan a su mantenimiento económico y utilización social, tal como la apertura de huecos en partes secundarias o instalación de estructuras de acceso y de mantenimiento mecánico del edificio.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá la documentación requerida para las obras de recuperación, además de la documentación que justifique la conveniencia de estas obras para el nuevo uso o fin perseguido. En

obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que sean estructurantes o significativos y por tanto no quedan afectados por dichos cambios.

4.6. Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Equivalen a la combinación de obras su acondicionamiento general interior y de acondicionamiento puntual exterior en las envolventes del edificio, pero con una extensión que obligue a considerar una nueva estructura, aún conservando los elementos tipológicos característicos de la envolvente física del edificio, más que en una adaptación general interior o una adaptación puntual de elementos secundarios de fachadas o cubiertas.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los ele-

mentos existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

— Descripción de los usos actuales, y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

4.7. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida en la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

— Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

— Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciado ambas partes.

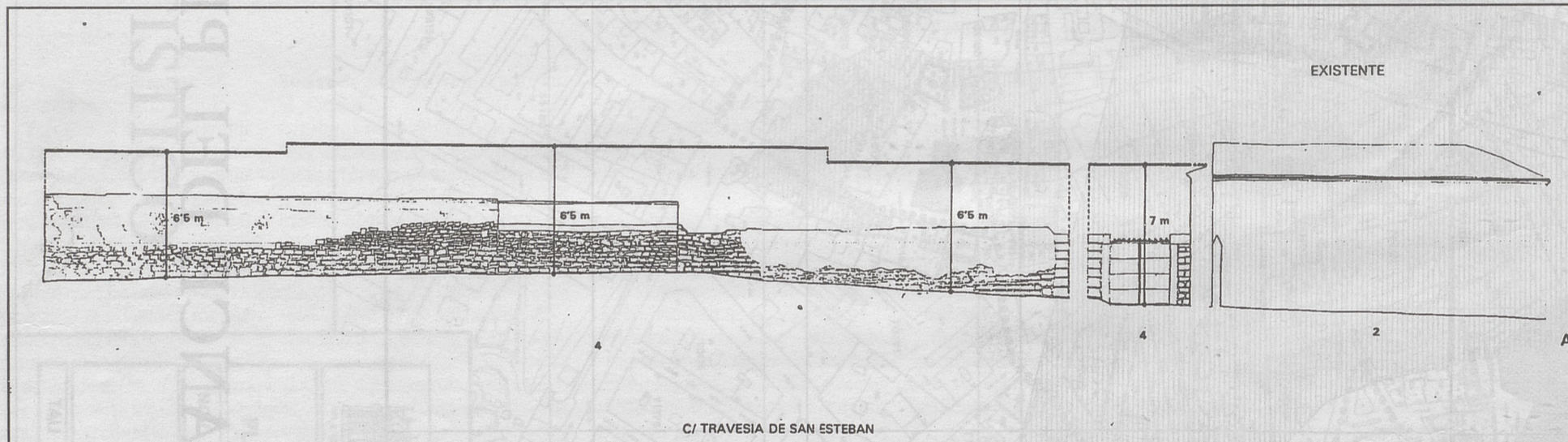
— La documentación que describe y valore el entorno significativo tanto próximo como medio y lejano del elemento catalogado y

que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

— Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas de bienes catalogados que se regula en el apartado correspondiente de este documento.

4.9. Compromisos de reedificación:

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, y con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio. De este caso se excluye la ruina inminente, excepto



Alturas máximas de alero. Condiciones de protección. Travesía de Vallespín.

para su comprensión histórica.

— Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

— Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

— Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

— Levantamiento cartográfico de las partes (fachada, planta, etc.) en las que se pretende hacer la obra de recuperación.

— Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

— Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas

cualquier caso, si estas obras supusiesen un nuevo uso del conjunto catalogado, requerirán la oportuna licencia de apertura de uso correspondiente, previa a la de obras.

4.5. Obras de acondicionamiento general

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecte a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán, acompañadas de la documentación complementaria descrita para las

mentos de comunicación general, horizontal o vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, y construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubiertas para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Se admitirán también las obras de apertura o ampliación de huecos en fachadas que no modifiquen las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos.

Se considerarán características fundamentales de su envolvente exterior, la composición de ritmo de huecos y macizos, la relación de dimensiones de huecos (ancho y alto de huecos, y entre los distintos huecos de fachada), y elementos ornamentales característicos por su significación individual o su repetición, así como los materiales originalmente empleados.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

— Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.

— Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

— Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los va-

los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.

— Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

4.8. Obras de demolición

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

— La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

— Las partes de demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irreparable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo

para inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

— Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler complementando con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a ese área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

— Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento. Su cumplimiento podrá asegurarse mediante el establecimiento por el Ayuntamiento de garantías económicas, semejantes a las relativas a obras de urbanización de promotores particulares. Este compromiso deberá en todo caso ser inscrito en el registro de la propiedad. Las obras realizadas estarán sujetas al régimen contenido en el art. 136 del texto refundido de la Ley del Suelo.