

ORDENANZA DE REHABILITACIÓN URBANA Y GESTIÓN AMBIENTAL

**APROBADA POR ACUERDO PLENARIO
DE 17 DE DICIEMBRE DE 1996**

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Artículo 1.1. Ámbito de aplicación

Por medio de la presente Ordenanza se regulan las normas de composición que deben regir en el Ámbito del APE 00.01, por el que se ordena el Centro Histórico de la ciudad, con el objetivo de conservar su calidad ambiental, mejorándola en su caso y garantizar el nivel de habitabilidad así como la integración de la nueva edificación en el paisaje urbano y el adecuado tratamiento para la rehabilitación de los edificios existentes.

Art. 1.2. Alcance de la Ordenanza

Esta Ordenanza tiene un carácter orientativo en lo que se refiere a sus condiciones estéticas. Esto es, sus directrices no son obligatorias aunque pueden ser exigidas por la Comisión Institucional para la protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural (CIPHAN) en el caso de que las propuestas que se presenten no alcancen un nivel satisfactorio y supongan, a juicio de la Comisión, una grave distorsión en los valores protegidos. La Comisión también podrá rechazar soluciones que no conjuguen adecuadamente las indicaciones de esta Ordenanza con los valores ambientales de una zona.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE FACHADAS DE NUEVA EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN DE LAS EXISTENTES

Art. 2.1. Condiciones de aplicación

Dentro del ámbito antes descrito, serán de aplicación a edificaciones de nueva planta, así como a edificios existentes protegidos que deban ser rehabilitados afectando a aspectos exteriores de los mismos (modificación en fachadas exteriores o interiores, recercados, modificación de cubiertas, modificación de escaparates y accesos, nuevas instalaciones en fachada o cubierta, etc).

Art. 2.2. Aspectos formales de las fachadas

2.2.1. Configuración

Las fachadas estarán preferentemente compuestas por tres cuerpos:

- a) Zócalo o basamento que comprenderá la planta baja de acceso del edificio, incluido el semisótano y la entreplanta si los hubiere.
- b) Plantas de pisos, situadas por encima de dicho zócalo hasta la línea de cornisa o alero.
- c) Cubierta o coronación.

2.2.2. Criterios generales de composición

Las fachadas deberán tener un carácter unitario, englobándose dentro del esquema compositivo todos los elementos que compongan el zócalo, las plantas de pisos y la cubierta. No obstante,

tanto el zócalo como la cubierta deberán diferenciarse claramente del resto de las plantas mediante el adecuado tratamiento de materiales, texturas o elementos decorativos en el caso de los basamentos, o mediante elementos de separación (aleros, cornisas, antepechos, cuerpos ornamentales de coronación) en las cubiertas. También se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Líneas compositivas:

Se organizarán mediante líneas compositivas marcadas tanto por sus elementos de carácter funcional (huecos, vuelos, bajantes, aleros) como por los de tipo ornamental (frisos, cornisas, líneas de imposta, recercados de huecos y elementos decorativos en general) o por los de carácter cromático o de textura (diferencia o alternancia de materiales, colores y texturas).

b) Ritmo de fachadas:

Estas líneas compositivas marcarán unos ritmos dados por las alturas de los forjados, las dimensiones de sus huecos y su proporción, la relación entre macizos y vanos y el ritmo o frecuencia de los mismos en sentido horizontal, complementados o subrayados por salientes de carácter funcional y ornamental (debidas a las dimensiones y relieves de balcones o elementos ornamentales) y por las alternancias de variaciones cromáticas y de textura de los materiales.

Las fachadas deberán asimilar los ritmos y líneas compositivas de los edificios colindantes, buscando continuidad y armonía tanto en sus aspectos horizontales como en los verticales, así como en los aspectos cromáticos y de textura, buscando la armonía (no necesariamente la imitación) con los esquemas compositivos existentes. En caso de rehabilitación en fachadas de edificios protegidos, éstas deberán adecuarse al aspecto original del edificio. Si este aspecto hubiera sido alterado, se completarán las partes desaparecidas siguiendo los criterios de ritmo y composición del resto de la fachada.

Art. 2.3. Criterios de composición de alturas

La altura máxima en los extremos medianeros no excederá en más de cien (100) cm. con los edificios colindantes, si éstos tuvieran el mismo número de plantas.

La altura de pisos será como mínimo de tres (3) metros, debiendo guardar relación con las líneas compositivas horizontales de los edificios adyacentes en caso de que éstos posean fachadas que deban ser conservadas. Dichas alturas podrán variar en las diferentes plantas en el caso de que la continuidad con los edificios colindantes así lo requiera.

Art. 2.4. Longitud de fachadas

En caso de agregación de parcelas o existencia de solares que posean una gran longitud de fachada, ésta deberá subdividirse en módulos de longitud similar a la media dominante en la edificación tradicional del entorno, con el fin de no romper, con una continuidad horizontal excesiva, el ritmo paisajístico, generalmente vertical, del resto de los edificios. En el caso de que no pueda determinarse una media adecuada en un tramo de calle, este módulo será de veinte (20) metros de longitud como máximo.

Si estos frentes de fachada de gran longitud estuvieran situados en un tramo de calle de acusada pendiente, estas subdivisiones de fachada deberán adaptarse a dicha pendiente, de modo que la rasante será medida en el punto medio de cada uno de los nuevos tramos obtenidos.

Art. 2.5. Composición de huecos

Los huecos seguirán las dimensiones, proporciones y ritmos de separación dominantes en la edificación del entorno. En cualquier caso y, en general, deberán ser de proporción vertical, pudiendo estar jerarquizados en sus diferentes alturas. Su carpintería de cerramiento deberá estar situada a los haces interiores del parámetro o fachada, de modo que el entrante arroje una sombra que enfatice la importancia de los mismos.

El suelo de los balcones no será continuación del grueso de los forjados, con el fin de conservar la ligereza volumétrica que estos elementos poseen en la construcción tradicional. Su grosor máximo será de doce (12) centímetros.

Art. 2.6. Movimientos de la fachada

2.6.1. Miradores. Se admitirán en las condiciones de composición y dimensiones dominantes en la edificación protegida del entorno.

2.6.2. A excepción de los miradores y balcones antes descritos, no se admitirá en las fachadas ningún otro tipo de terrazas, abiertas o acristaladas.

2.6.3. Se autoriza la creación de cuerpos volados cerrados siempre que se encuentren presentes de forma significativa en el entorno y armonicen con su ambiente, preferentemente en las zonas reguladas por la norma zonal 1, grados 3 y 4.

Además, quedarán condicionadas a:

- No se admitirán en calles de ancho inferior a quince (15) metros. Para calles entre quince (15) y menos de veinticinco (25) metros, el vuelo será inferior a setenta y cinco centímetros (0,75). Para calles de más de veinticinco (25) metros este vuelo podría aumentar hasta un (1) metro.
- Se retranquearán, como mínimo, de las fincas colindantes una longitud igual a su vuelo.
- Su superficie computará como edificabilidad. Cuando se realice este tipo de solución, a la edificabilidad máxima concedida por la normativa se le podrá sumar la que pudiera resultar de la construcción de los miradores autorizados.

Art. 2.7. Zócalos o basamentos

Por ser el elemento de fachada de acceso visual más inmediato, sobre todo en las calles de poca anchura, su importancia en el ambiente urbano y en la composición paisajística del conjunto de los edificios es muy elevada.

2.7.1. Para todos los casos se tendrá presente:

Las alturas, medidas en el punto medio del paño de fachada, serán las siguientes:

- Altura mínima: tres con cincuenta (3,50) metros hasta la línea inferior del forjado de la primera planta.
- Altura máxima: cuatro (4) metros en caso de no poseer semisótano, cuatro con cincuenta (4,5) metros en caso de poseer semisótano.

Se procurará que la línea de zócalo no presente una diferencia de cota mayor de cien (100) centímetros con la correspondiente de la edificación protegida colindante, con el fin de conservar la continuidad ambiental del tramo de calle en que esté ubicado.

Huecos:

El tratamiento de los cerramientos de los huecos, a nivel de planta baja, así como el de los paramentos que los encuadren, estará acorde con el del resto de la fachada, pudiendo diferir del conjunto tan sólo en pequeños matices de color, textura o materiales, siempre que éstos armonicen y complementen en el conjunto.

En caso de reformas de locales encuadrados en la altura del zócalo, se considerará de carácter excepcional el posible rasgado o ampliación en sentido horizontal de los huecos primitivos del edificio con disminución de anchura de los machones de separación. En el caso de realizarse, deberá estar debidamente justificado, buscando su integración con el resto de la fachada,

respetándose siempre la simetría con que esté compuesta la fachada. Asimismo podrá aceptarse su ampliación en sentido vertical hasta el nivel del forjado del piso superior, en el caso en que las necesidades de la nueva función del local lo requieran, siempre que esta modificación no altere la composición y armonía del conjunto.

Cuando la reforma se lleve a cabo sobre tramos del zócalo degradados o alterados por modificaciones anteriores, se devolverá a los huecos su dimensión, composición y tratamientos primitivos, con el fin de recuperar el aspecto original de la fachada.

2.7.2. Para los edificios situados en los ensanches, además de lo contemplado en el apartado anterior, se tendrán en cuenta las siguientes peculiaridades, según el tipo de basamento existente:

- a) Basamento con portal de acceso y locales comerciales a nivel de acera.
En este caso el dintel de los huecos del local comercial no sobrepasará la altura de tres (3,00) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio de fachada y el plano inferior del forjado del techo no sobrepasará la altura de tres con cincuenta (3,50) metros medida también en el punto medio de la fachada.
- b) Basamento con el portal de acceso, huecos de luces y ventilación de los locales de sótano o semisótano con altura de techo inferior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera, y huecos de los pisos entresuelo.
En este caso la altura del alféizar o peana del hueco del piso entresuelo no superará la altura de uno con sesenta (1,60) metros medida desde la rasante de la acera, y el plano inferior del forjado del techo del piso entresuelo, no superará la altura de cuatro (4) metros medida desde la rasante de la acera en el centro de la fachada.
El portal ocupará toda la altura libre entre el nivel de la acera y el techo del entresuelo.
- c) Basamento con el portal de acceso, huecos de locales de semisótano con altura de techo inferior a dos con veinte (2,20) metros sobre la rasante de la acera, pero accesibles desde ella y huecos de los pisos entresuelo.
En este caso, la altura máxima del alféizar o peana del hueco del piso entresuelo será de dos (2,00) metros y el plano inferior del forjado del techo del entresuelo no superará la altura de cinco (5,00) metros.
En todo caso, estos basamentos o partes bajas de los edificios deberán estar contemplados estéticamente como un conjunto, tanto en su composición como por los materiales utilizados.

Art. 2.8. Cubiertas o coronaciones

2.8.1. La fachada estará enmarcada en su coronación por una línea compositiva horizontal, constituida por alero, cornisa o antepecho, que la separará de la cubierta. El vuelo de alero no será superior a setenta (70) centímetros.

2.8.2. Las cubiertas, consideradas como cerramiento o paramento exterior del edificio, deberán tener un tratamiento digno, similar al de las restantes fachadas, debiendo por tanto armonizar con el resto del edificio, sobre todo en ambientes en los que las fuertes pendientes o aperturas visuales permitan su apreciación en conjunto. La primera línea de coronación será paralela a la fachada cuando se trate de cubierta inclinada. En cualquier caso, las cubiertas deberán ser acordes con las existentes en la edificación protegida del entorno, generalmente de tipo inclinado, en cuanto a sus pendientes, materiales de cubrición, posibilidad de existencia de torreones o elementos ornamentales, etc.

2.8.3. La colocación sobre la cubierta de torretas de ascensores, casetas de instalaciones, antenas de televisión o radio o cualquier otro tipo de elementos que puedan adulterar o alterar su composición y sean visibles desde la vía pública, deberán adaptarse volumétricamente al conjunto del edificio, debiendo ubicarse preferentemente sobre los paños no accesibles visualmente desde ningún punto de la calle.

2.8.4 En los edificios protegidos queda prohibida la construcción de cualquier tipo de receridos o cuerpos retranqueados que alteren la morfología original de las cubiertas. En el caso de que

las Ordenanzas permitan un aumento de altura en la edificación existente, la nueva cubierta se realizará con las mismas características que poseía la primitiva, o con las de la edificación colindante si esta solución fuera más adecuada para la morfología del conjunto.

2.8.5 En aquellas cubiertas formadas por terraza plana se permite la colocación de toldos, celosías, enrejados y elementos análogos, cuya finalidad sea exclusivamente la creación de zonas de sombra, sin que puedan generar ningún volumen cerrado, habitable o no, ni incrementar la edificabilidad del edificio. Estos elementos estarán contruidos con materiales ligeros y fácilmente desmontables.

2.8.6 Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de los edificios, así como la modificación o consolidación de los existentes.

Art. 2.9. Fachadas interiores

Serán fachadas interiores aquellas que no resulten visibles desde la vía pública, dando a patios de luces o de manzana.

En ambos casos serán de aplicación los mismos criterios que para las fachadas exteriores, aunque podrá actuarse con mayor libertad en cuanto a composición y dimensión de huecos en los patios de luces situados en el interior de la edificación, con el fin de favorecer las condiciones higiénicas de la vivienda.

Art. 2.10. Elevación de plantas

En los casos en que la normativa permita la elevación de alturas sobre las existentes, la solución que se presente deberá ser especialmente cuidadosa en armonizar las zonas de nueva construcción con las que se conservan. En general se mantendrán las líneas compositivas de la fachada existente, buscando una continuidad visual en su desarrollo vertical y utilizando materiales que se conjuguen adecuadamente con los que permanecen.

Se deberá mantener en su ubicación los elementos de remate existentes (cornisa, balaustradas, etc.), salvo que la CIPHAN no los considere relevantes.

La Comisión también podrá imponer que la nueva fachada quede retranqueada de la existente, debiendo tratarse en ese caso las medianerías que queden al descubierto con las calidades y diseño que considere más conveniente, teniendo preferencia los tratamientos arquitectónicos con los mismos materiales de las fachadas con las que se armonicen.

CAPÍTULO 3

TRATAMIENTOS DE FACHADAS Y DEL ESPACIO LIBRE

Art. 3.1. Ornamentación, materiales, texturas, colores

3.1.1. Para el caso de obras de nueva edificación se tendrá presente:

a) Materiales de cubierta

Serán materiales tradicionales, admitiéndose nuevos materiales siempre que los colores estén armonizados con el entorno y no sean reflectantes.

b) Materiales de fachadas exteriores

La piedra natural en sillares o chapados de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros, ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, revocos con la textura y color dominantes en la zona siempre en acabados mates.

La posible utilización de materiales brillantes, vítreos o metálicos, estará siempre condicionada a las características del entorno, autorizándose únicamente si existe una predominación significativa de ellos en relación con los de acabado mate.

3.1.2. Restantes tipos de obra

a) Tratamiento de las plantas bajas

Será ajustado a la composición del resto de la fachada y la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos:

- Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas, en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original, pudiendo exigirse también esta restitución cuando la magnitud de la obra lo justifique, aun cuando no se pretenda la actuación en la misma.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.
- En la solución de diseño de la portada se contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

3.1.3. Modificación de elementos en fachadas protegidas

No es admisible el cambio o la sustitución puntual de elementos aislados de ornamentación, cerrajerías o carpinterías, por elementos de características distintas a las existentes. Podrá considerarse dicha sustitución dentro de un proyecto que abarque la totalidad de la fachada.

Las fachadas se restaurarán fielmente, en su composición y diseño, así como en su ornamentación, materiales, texturas y colores.

Se requerirá, con carácter previo a la modificación, documentación a nivel de Proyecto de Ejecución, que contenga alzados fotogramétricos a escala 1:50, con detalles constructivos, fotografías en color a tamaño suficiente, memoria de los materiales, texturas y acabados.

Art. 3.2. Tratamiento del espacio público

3.2.1. Las vías públicas incluidas dentro de este ámbito tendrán el tratamiento contemplado en el [Capítulo 8.9 de las Normas Urbanísticas](#).

3.2.2. Todos los pavimentos usados en aceras y áreas de circulación peatonal serán antideslizantes ante el efecto del agua de lluvia. Los suelos peatonales con pendientes iguales o mayores al siete por ciento (7%), serán tratados especialmente, con incremento del coeficiente de rozamiento, a fin de dar mayor seguridad al viandante. Todos los pavimentos de acera serán modulares y de fácil reposición.

En calzada se tendrá en cuenta el nivel de sonoridad de la capa de rodadura, siendo el mismo determinante para la elección del producto y entrando este concepto a formar parte de las determinaciones de los pliegos de condiciones de concursos y contratadas al efecto.

CAPÍTULO 4

ACTUACIONES DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO

Art. 4.1. Definición

Son aquellas actuaciones de carácter extraordinario mediante las que se pretende regular los parámetros y condiciones para un régimen de obras que no esté reglado por las normas generales y que permita realizar actuaciones que sirvan de fomento a la revitalización del centro histórico y a la rehabilitación de su patrimonio.

Art. 4.2. Clases de actuaciones

4.2.1. Se pueden conceder licencias de este tipo para las siguientes actuaciones.

- a) Actuación por manzana.
- b) Excavación de sótanos en edificios catalogados.
- c) Recuperación de espacios libres interiores.
- d) Tratamiento diferenciado de plantas bajas.
- e) Obras en edificios declarados en ruina.

4.2.2. Dado el carácter extraordinario y potestativo de estas licencias, será obligatoria la tramitación de una consulta previa ante la CIPHAN, cuya contestación será vinculante por el plazo máximo de un año. Igual trámite deberán cumplir los planes especiales o Estudios de Detalle para el caso de que sea preceptiva su tramitación de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo.

Art. 4.3. Actuaciones por manzanas

4.3.1. Tendrán este carácter las obras en las que se actúe sobre al menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie edificada en la manzana de la que se trate, o se obtenga, al menos, el 80% de la superficie libre contemplada en los planos de Análisis de la Edificación (áreas de ubicación preferente de patios).

4.3.2. Siempre que se cumpla esta condición, como excepción al régimen general, se permiten las siguientes obras para las fincas de nivel 3 de catalogación o no catalogadas.

- a) Podrá efectuarse la reestructuración general de estos edificios sin necesidad de cumplir con las condiciones de la nueva planta.
- b) Se considerarán cumplidas las condiciones higiénicas con la apertura de los patios fijados en el plano de Análisis de la Edificación para creación del espacio libre interior de manzana, pudiéndose proponer soluciones para modificar este espacio libre interior siempre que no se disminuya su superficie total y no se reduzcan las condiciones higiénicas previstas para las fincas que no estén afectadas por la actuación.
- c) Los elementos interiores protegidos podrán ser reconstruidos en lugares diferentes a la ubicación original, siempre que se trate de soluciones coherentes con la tipología del edificio y quede garantizada la fidelidad de la reconstrucción al modelo original.

- d) Las obras de reconfiguración podrán buscar soluciones que den un tratamiento homogéneo a las cubiertas de los edificios, siendo admisible hasta un cinco por ciento (5%) de incremento sobre la edificabilidad máxima permitida en la finca sobre la que se actúa.

A estos efectos se define como edificabilidad máxima el mayor de los siguientes parámetros.

- La realmente edificada en cada parcela, una vez descontada la superficie a demoler para obtención del espacio libre fijado en los planos correspondientes.
- La otorgada por el planeamiento (planos de ordenación y condiciones de la edificación).

4.3.3. Las fincas catalogadas en los niveles 1 y 2 quedan sujetas al régimen general de obras, sin que les sean de aplicación el régimen excepcional aquí contemplado.

4.3.4. Los agentes públicos podrán, en el desempeño de sus competencias, proponer y desarrollar todos aquellos instrumentos de planeamiento que se encaminen al desarrollo integral de la actuación por manzanas.

Art. 4.4. Excavación de sótanos en edificios catalogados en nivel 2

En concordancia con lo dispuesto en el [art. 4.3.13-4 de las Normas Urbanísticas](#), podrán excavarse sótanos bajo los edificios catalogados en nivel 2, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

4.4.1. La solución que se proponga no podrá alterar el sistema estructural del edificio, que debe ser conservado de acuerdo con las condiciones señaladas para su nivel de protección, quedando limitado el régimen de obras para las plantas sobre rasante a las permitidas dentro del concepto de reestructuración parcial.

4.4.2. Las modificaciones que sea necesario realizar en la planta baja de las fachadas quedan sujetas a lo que al respecto se dispone en el [art. 4.6](#), no siendo autorizable la construcción de estos sótanos cuando no puedan resolverse los problemas de acceso a los mismos por incumplimiento de esas normas.

4.4.3. La concesión de la licencia queda condicionada a que se justifique debidamente la viabilidad técnica de la obra, por lo que debe acreditarse la posibilidad de su realización mediante los estudios de cualquier tipo que con carácter previo sean necesarios.

4.4.4. En ningún caso, con carácter previo, podrán realizarse mayores demoliciones u otros trabajos que los previstos inicialmente, y que hayan sido autorizados, debiendo notificarse cualquier incidencia a los Servicios Técnicos Municipales antes de realizar obra alguna que no esté contemplada en la licencia, teniendo el carácter de infracción urbanística cualquier actuación no autorizada expresamente por la licencia de obra o modificación posterior debidamente aprobada.

4.4.5. Será condición indispensable para la concesión de la licencia de obras el presentar fianza, mediante aval bancario u otro sistema análogo, por importe de, al menos, el doble del valor de reposición del edificio en que se actúe. Esta fianza será devuelta una vez hayan finalizado las obras de construcción de los sótanos y comprobado el exacto cumplimiento de lo que ha sido autorizado en la licencia.

Art. 4.5. Recuperación de espacios libres interiores

Para fomentar la recuperación de los espacios libres interiores que el planeamiento prevea como patios de manzana, particularmente los de las zonas reguladas por la norma 1, grado 3.º, además de las actuaciones que puedan proponerse del tipo de las contempladas en el [art. 4.3](#), se podrán acometer acciones parciales encaminadas a liberarlos de construcciones sobre rasante ubicadas en estos espacios, siempre que:

4.5.1 Exista conformidad no sólo del sesenta por ciento (60%) de los propietarios de la edificabilidad máxima de la totalidad de la manzana, definida según el [art. 4.3.2-d](#), sino también del setenta y cinco por ciento (75%) de los vecinos (inquilinos o propietarios) afectados, y la totalidad de propietarios y vecinos de las fincas implicadas directamente. Quedan excluidas las

actuaciones de reestructuración general o sustitución que puedan efectuarse en fincas individuales, así como en el caso de que la edificación situada en el patio de manzana esté destinada a viviendas.

4.5.2 La edificabilidad que sea demolida para liberar el espacio interior, así como de los nuevos pasajes que se creen para acceso al mismo, podrá ser recuperada mediante reconfiguración de cubiertas o elevación de altura en las fincas que intervengan en la acción, siempre que el nivel de catalogación lo permita.

Mediante la tramitación de un Plan Especial podrá incrementarse esta edificabilidad, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%), determinándose en el Plan la ubicación y usos a que pueda destinarse esta superficie dentro de las susodichas fincas.

4.5.3 Los usos autorizables bajo la rasante obtenida para el espacio libre serán los que permitan las normas urbanísticas, debiendo quedar ajardinada su superficie en las condiciones fijadas por dichas normas.

Art. 4.6. Tratamiento diferenciado de las plantas bajas

Como desarrollo del [punto 4.3.13.5 de las Normas Urbanísticas](#), se dictan las siguientes precisiones.

4.6.1. En las fincas en que esté permitida la modificación de la planta baja será posible realizar el rasgado vertical de los huecos para permitir el acceso al local desde la vía pública, sin que puedan modificarse otras dimensiones, salvo que se pretenda recuperar las medidas originales.

4.6.2. La propuesta de rasgados horizontales que se pretenda realizar para acceso a garajes deberá contemplar el tratamiento de la totalidad de la planta baja, componiendo las posibles soluciones de una forma homogénea y coherente con los criterios compositivos y materiales de la fachada.

4.6.3. Las propuestas de este tipo para las plantas bajas en aquellos edificios incluidos en los niveles 2 y 3 de catalogación cuya ficha de condiciones particulares las prohíba, sólo podrán realizarse cuando se trate la totalidad de la planta baja de forma homogénea, respetando siempre los criterios compositivos originales, así como los elementos decorativos de mayor interés.

4.6.4. Cuando se pretenda una actuación del tipo señalado en el punto anterior, se deberá aportar compromiso y plazos para la ejecución de la totalidad de las obras.

4.6.5. La aprobación de cualquier propuesta queda siempre a criterio de la CIPHAN, que podrá denegarla cuando la solución suponga un perjuicio para los valores estéticos y compositivos del inmueble. Su denegación supondrá la imposibilidad de efectuar la obra proyectada (excavación de garajes, comunicación de locales con la vía pública y otras análogas).

También podrá denegarla cuando no queden definitivamente aclarados los compromisos que para la ejecución de la obra se aporten, según lo señalado en cumplimiento del punto anterior.

Art. 4.7. Obras en los edificios declarados en ruina Cuando exista una declaración firme en estado de ruina de un edificio catalogado, podrá estudiarse un régimen de obras más amplio que las contempladas en la Sección cuarta, [Capítulo 4.3., de las Normas Urbanísticas](#), siempre que:

4.7.1. Esté técnicamente acreditada la imposibilidad material de recuperar o consolidar algún elemento.

4.7.2. No se autorizará un régimen de obras más amplio que el regulado para el grado inferior de catalogación al que corresponda el edificio ruinoso.

4.7.3. Se conservarán siempre los elementos señalados como de restauración obligatoria en los planos de Análisis de la Edificación.

4.7.4. Las condiciones higiénicas, de edificabilidad, ocupación, etc., serán las previstas en las normas para el régimen de obras que finalmente se autorice.

Tras la vista de los informes técnicos que se considere necesario solicitar, la CIPHAN designará las partes del edificio que deben conservarse, así como aquellas que puedan demolerse, o bien desmantelarse para integrarlas en el nuevo edificio una vez restaurado.

CAPÍTULO 5

NORMAS ESPECIALES DE TRAMITACIÓN

Art. 5.1. Documentación complementaria de los proyectos de nueva planta

Con el objeto de justificar la adecuación del proyecto de nueva edificación con su entorno, se presentarán los siguientes documentos complementarios a los que se exijan con carácter general:

5.1.1. Estudio de adecuación con el entorno. Se presentará alzado esquemático del entorno ambiental en que se localiza la nueva edificación, acompañado de reportaje fotográfico. Como mínimo se entenderá que el entorno ambiental está constituido por el tramo de fachada de la manzana comprendido entre dos calles adyacentes.

5.1.2. Alzados (no esquemas) compuestos con las fincas colindantes a escala de proyecto, en el caso de que alguna de ellas esté catalogada.

5.1.3. Fachada del edificio a nivel de proyecto de ejecución, acompañado de una sección constructiva a escala 1:10 o la que fuera suficiente para una correcta interpretación de la propuesta. En los casos en que se considere necesario, se presentarán composiciones finales de la nueva propuesta dentro del entorno, representados con métodos infográficos.

5.1.4. Para el caso de rehabilitaciones de edificios con fachadas revocadas, o restauración de estas fachadas en edificios catalogados, se presentará alzado donde se aprecie el tratamiento arquitectónico que vaya a realizarse (despieces de sillares, veladuras o fingidos, partes esgrafiadas, incluso detalle de las plantillas de revocos en el caso de que sean necesarias).

Art. 5.2. Documentación para otro tipo de proyectos

5.2.1. Si fuera obligatoria la reconstrucción de la fachada u otro elemento y siempre que la CIPHAN lo juzgue necesario, se aportarán los siguientes documentos:

- a) Alzado detallado del estado actual con secciones y detalles constructivos.
- b) Reproducción fotográfica detallada, pudiendo exigirse alzado fotogramétrico.
- c) Detalle del acopio y numeración de los elementos incorporables a la reconstrucción, como sillares de piedra, cerrajería, aleros, carpintería, etc.

5.2.2. Todo proyecto de demolición total o parcial debe ir acompañado de un reportaje fotográfico suficientemente descriptivo del edificio o zona del edificio que vaya a desaparecer. Si por cualquier circunstancia de carácter excepcional se solicitase el derribo de un edificio catalogado, a la anterior documentación le acompañará un estudio detallado de las características constructivas del inmueble con análisis de los sistemas constructivos y descripción de sus materiales.

5.2.3. Cuando se pretenda la excavación de sótanos sin demoler un edificio existente, además de los estudios técnicos que avalen la viabilidad de este tipo de actuación, se presentarán proyecto de ejecución donde se detalle el proceso de realización de las obras, elementos a demoler y reconstruir, medidas de seguridad a adoptar durante el proceso y, en general, cuanta documentación se juzgue necesaria para acreditar el cumplimiento de las condiciones que puedan imponerse para permitir la realización de las obras.

Art. 5.3. Otras disposiciones

5.3.1. Para un mejor orden en el mantenimiento, conservación y reconstrucción de los elementos de la edificación, el Ayuntamiento fomentará la redacción y utilización, con carácter obligatorio en su caso, de manuales prácticos de carácter técnico para la reconstrucción y reparación de la arquitectura vernácula madrileña.

El contenido de estos manuales hará referencia a soluciones y detalles constructivos, tratamientos y acabados, para informar cumplidamente a cuantos oficios y técnicos intervienen en la construcción y ornamentación de esta arquitectura.

5.3.2. Con objeto de evitar el impacto negativo que lleva consigo el cumplimiento de las normas establecidas por las Compañías de gas, electricidad, telé-fono, agua y de la normativa de protección contra incendios, se llevará a cabo por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo convenios de adecuación y flexibilización de dichas normas.

5.3.3. En los casos en que el Ayuntamiento lo considere necesario, se elevará a información pública cualquier solicitud de licencia de obra, debiéndose en este caso fundamentarse la aceptación o rechazo de las alegaciones recibidas.