

REGULACIÓN SOBRE LA PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS URBANOS DE LEPE

1. DISPOSICIONES GENERALES.

Se detallan a continuación las normas que van a regular la protección de los bienes inmuebles descritos en el Catálogo del mismo nombre que acompaña al PGOU de Lepe

Dichas normas son fruto de la aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, que a continuación se cita:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en su redacción dada por el Decreto 379/2009, de 1 de diciembre.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

A continuación pasamos a detallar el conjunto de protecciones generales determinadas para todos los inmuebles catalogados.

A. Protección de usos.

- Los edificios con equipamientos y servicios urbanos que resulten obsoletos podrán sustituirse por otros equipamientos adecuados al edificio.
- Todos los edificios incluidos en el Catálogo podrán recuperar su uso original si éste queda admitido por la calificación urbanística correspondiente.
- En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y etnológicos que se protegen.

B. Protección del parcelario.

- El mantenimiento del parcelario constituirá una de las principales misiones del Catálogo, unida a la del mantenimiento de alineaciones a vial.
- El parcelario definido en la documentación gráfica queda protegido con carácter general y no se admitirán salvo lo previsto a continuación, segregaciones o agregaciones.
- La segregación o agregación se adaptará a las pautas de formación histórica del parcelario protegido, lo que deberá quedar debidamente justificado y documentalmente demostrado en el proyecto.
- En cualquier caso, los cambios de límites físicos del perímetro de las parcelas no podrán perjudicar a ninguno de los valores sometidos a cualquier grado de protección.

- Se presentará Proyecto de Parcelación ante la Corporación Municipal, quien recabará cuanta documentación estime conveniente, y como mínimo, propuesta de intervención o anteproyecto que justifique la modificación propuesta.

C. Protección del ambiente exterior.

1. Fachadas.

- No se autorizará la alteración de huecos, balcones, cornisas, impostas y demás elementos definitorios de la fachada tanto en disposición como en sus dimensiones, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos. Se mantendrá la proporción existente de macizo y vano en las fachadas protegidas, de manera que en ningún caso la proporción de hueco en relación con la fachada será superior al 40 %.
- Excepcionalmente se podrá permitir la apertura de huecos en planta baja, cuando el uso, a la cual se destine, así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada, y el mismo no rompa la composición de la misma. Utilizándose materiales iguales o similares a los originales.
- No se autorizará la sustitución de revestimientos, carpinterías, herrajes y demás elementos característicos tradicionales si se conservaren. Por lo que deberán ser convenientemente conservados y restaurados.
- No se autorizará la situación de aparatos de climatización, chimeneas, antenas ni ningún otro mecanismo sobre fachada.
- En el caso en que se permitiera el derribo de la fachada original, la nueva construcción deberá responder básicamente a la existente en disposición, tipo y dimensiones de huecos, altura de forjados y cornisas y cualquier otro elemento que se considere de interés.

2. Cubiertas.

- No se autorizará la colocación al exterior sobre cubiertas de depósitos ni otras instalaciones, salvo las antenas, que nunca se situarán en crujías exteriores ni en lugares que perjudiquen la estética del edificio y del entorno.

3. Publicidad.

- En los paramentos de los edificios catalogados como Integral/Total no se permitirá ningún tipo de anuncio, más que las placas del destino y uso del propio edificio. No podrán ser luminosos, pero sí disponer de una ligera iluminación adosada, suficiente para su localización nocturna.
- En el resto de edificios catalogados, se permitirán además de las placas indicativas descritas anteriormente, aquellos anuncios necesarios para la actividad comercial autorizada, si la hubiera, con las siguientes condiciones:
 - Se situarán en la portada del establecimiento comercial, no pudiendo exceder de la anchura del mismo y debiendo quedar integrado en el propio hueco del establecimiento sin invadir el resto de la fachada, ni sobresalir del plano de la misma.

- En el caso de ser luminosos, la iluminación debe ser la suficiente para su localización, sin desvirtuar ni reforzar la iluminación pública existente.

4. Cables, conducciones y otros elementos exteriores.

- Queda prohibida la colocación de cables, conducciones, señales de tráfico y otros elementos que perturben su contemplación, tanto en fachada como en cubierta.
- Se retirarán los cables y conducciones existentes en los edificios catalogados como protección Integral/Total y Tipológica/Compositiva.

5. Urbanización.

- El mobiliario urbano estará en consonancia con el carácter cultural del entorno.
- En jardinería se evitarán las especies exóticas.

Sin perjuicio de lo expuesto con anterioridad, y en relación a la Iglesia Santo Domingo de Guzmán, reseñar que en el entorno de protección establecido, de 50 metros, en cumplimiento de la Disposición Adicional IV de la LPHA, será de aplicación el artículo 19 de la citada Ley en relación a la contaminación visual y perceptiva en los términos recogidos en el presente documento.

E. Garajes.

- En el polígono de protección que contiene el casco histórico tanto de la ciudad de Lepe como en el caso del recinto romero de La Bella la construcción de toda superficie bajo rasante (garaje, aparcamiento, sótano...) estará supeditada a los resultados de la intervención arqueológica en extensión correspondiente.

D. Tipos de obra autorizables.

- En las fichas de catálogo se especifican los tipos de obra autorizables para cada edificio, de forma general y siguiendo los conceptos definidos por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico y que se especificarán más adelante.
- En aquellos edificios que no se ha podido completar la ficha del Catálogo, por imposibilidad de acceso al mismo, la licencia de obras quedará condicionada a que antes de otorgar la misma se permita el acceso a los técnicos competentes para concluir la misma. De esta manera podrá establecerse totalmente

E. Expedientes de ruina y demoliciones.

- Los expedientes de ruina y demoliciones que afecten a los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se sujetarán a los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- No procederá la realización de obras de demolición en el resto de los bienes inscritos en el Nivel 1 Protección Integral/Total, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para la seguridad de las personas por una situación

de ruina que lleve aparejado un peligro inminente, o aquellas derivadas de la ejecución de un proyecto de conservación.

2. NIVELES DE PROTECCIÓN

En este apartado se detallan tanto la descripción del tipo de protección que van a tener los bienes inmuebles recogidos en el Catálogo, como las obras de edificación que pueden desarrollarse en cada uno.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras ampliando y reestructurando lo ya anticipado en las disposiciones generales.

- 1) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
 - Obras de conservación y mantenimiento. Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.
 - Obras de consolidación. Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre:
 - la reproducción, literal de los elementos dañados preexistentes,
 - su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y características formales del edificio.
 - Obras de acondicionamiento. Son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edificio o mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad del edificio o de una parte del mismo, siempre sin alterar las características formales previas. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - Obras de restauración. Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- 2) Obras de reforma. Son aquellas obras, que manteniendo los elementos de valor y características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
 - Menor. Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su

organización general. También pueden incluirse aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

- Parcial. Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.) permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y sus sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - General. Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.
- 3) Obras de demolición. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
- Parcial. Son obras que suponen la desaparición parcial de lo edificado sobre una parcela.
 - Total. Son obras que suponen la desaparición total de lo edificado sobre una parcela.
- 4) Obras de nueva edificación. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela, las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio incluso definir especialmente otros tipos. Comprenden los siguientes subtipos:
- Reconstrucción. Son aquellas obras que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características formales.
 - Sustitución. Son aquellas obras mediante las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - Ampliación. Son aquellas obras en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura lo permita la edificación actual.
 - Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar, u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar, cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela, por aplicación de la correspondiente ordenanza de la zona.
 - Nueva Planta. Son las obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

A continuación se detallan cuatro niveles de protección desde la salvaguarda máxima (Nivel 1. Integral/Total) hasta el mínimo (Nivel 4. Singular) basándose tanto en lo especificado por legislación, como por el análisis realizado de la tipología propia de bienes inmuebles que aparecen en Lepe.

A. Nivel 1. Protección Integral. Edificios de especial relevancia.-

Incluye aquellos inmuebles declarados o incoados como Bien de Interés Cultural, los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, y, los que posean excepcionales valores de carácter arquitectónico, histórico, artístico o típico. Condiciones particulares de intervención:

- **Edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.** Son inseparables del lugar donde se ubican, no pudiendo desplazar o remover salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad. Será necesario comunicar a la Delegación Provincial de Cultura en Huelva la realización de cualquier obra o intervención con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. Junto a la solicitud de autorización deberá acompañarse proyecto de conservación. Las obras no podrán comenzar hasta que la Delegación de cultura diera su aprobación. Las actuaciones sobre estos inmuebles se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 14/07, se establecen las siguientes medidas de control para evitar la contaminación visual o perceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía:

- a. Se prohíben las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción desde los cuatro frentes, garantizando su visión sin obstáculos a una distancia igual o superior a 50 metros en las fachadas hacia la Plaza de España y calle Iglesia.
- b. Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos quedarán integradas en la composición, prohibiéndose la instalación en cubierta de elementos de instalaciones de depósitos, placas y otros elementos destinados a suministros.
- c. Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones se dispondrán sin que altere la visión del inmueble, en cubierta, alejados un mínimo de tres metros del contorno.
- d. No se permitirán los anuncios con ningún tipo de iluminación en éstos inmuebles, ni en un entorno visual que se concreta en la totalidad del frente de la Plaza de España donde se ubica. Asimismo se prohíbe la

colocación de rótulos, señales y publicidad exterior, a excepción de la institucional referida al propio inmueble.

- e. La colocación de mobiliario urbano responderá al carácter del inmueble, prohibiéndose la disposición de mobiliario urbano anexo a las cuatro fachadas del inmueble, de manera que, de disponerse elementos de luminarias, papeleras y/o bancos, éstos se ubicarán bien en la citada Plaza, bien junto a las fachadas de los edificios situados enfrente, al otro margen de los viales norte, este y oeste.
- f. Se prohíbe la ubicación de elementos móviles destinados a la recogida de residuos urbanos de manera anexa a los cuatro frentes del inmueble, garantizando su libre visión desde la perspectiva de la calle Iglesia, así como desde la Plaza de España, de manera que, en dicha plaza, la posible ubicación quedará restringida a la calle Rodrigo Pérez de Acevedo, garantizando con ello una separación superior a 50 metros del bien protegido.

- **Resto de bienes inscritos en esta categoría por poseer excepcionales valores de carácter arquitectónico, histórico, artístico o típico.** Sólo podrán ser objeto de cualquiera de las siguiente tipos de obras descritas anteriormente como tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de consolidación.
- Obras de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

El edificio no sufrirá alteraciones de ningún tipo, pero pueden modernizarse sus instalaciones y demolerse cualquier cuerpo de obra añadido indebidamente que desvirtúen y deterioren la unidad arquitectónica original.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren. Si se ha ejecutado intencionadamente (a parte de las medidas de disciplina urbanística que le correspondan) será el propietario del inmueble o el responsable directo del hecho, el que esté obligado a acometer dichas obras que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación.

Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, excepto las placas ya especificadas en el punto 1.C.3.

Se prohíben expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada y en las cubiertas visibles desde el exterior, así como la apertura de huecos para garaje.

Queda prohibido la construcción de garajes en sótano y en planta baja en los bienes incluidos en esta categoría.

B. Nivel 2. Protección Tipológica/Compositiva.

Incluye aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico, típico, pintoresco o espacial que por sus características arquitectónicas originales o su significación en la historia de la ciudad deben ser protegidos. Supone un régimen de permanencia que obliga al mantenimiento del sentido compositivo exterior de un inmueble irrecuperable y a la reposición de los elementos originales conservables registrados en su correspondiente ficha del Catálogo.

Los edificios comprendidos en este nivel de protección, podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación, tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y de las obras de reforma, así como las de demolición parcial asociada a su reconstrucción. En los casos de estas dos últimas obras, se mantendrá la fachada y elementos protegidos y será previa la declaración de ruina, salvo en el caso de que en la ficha del Catálogo se recoja expresamente dicho estado ruinoso.

Deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la edificación que afecten a los espacios, valores y/o elementos catalogados del inmueble, manteniendo el carácter plástico de la edificación original, así como los elementos esenciales de la memoria colectiva.

Si se produjera la ruina de los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección, por cualquiera de los casos legalmente establecidos, deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la fachada que afecten a los valores y elementos catalogados, o bien manteniendo las nuevas edificaciones sustitutorias el carácter plástico de la fachada original, así como los elementos esenciales de la memoria colectiva.

En el caso de producirse demoliciones intencionadas en estos edificios, así como daños o ruina del inmueble, cuerpos de edificación y elementos protegidos, (a parte de las medidas de disciplina urbanística que le correspondan), será el propietario del inmueble o el responsable directo del hecho, el que esté obligado a acometer las obras de restauración o de reconstrucción que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos en las plantas altas de las fachadas y sobre las cubiertas de los edificios.

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, se ajustarán a lo establecido anteriormente (punto 1.C.3).

La construcción de garajes en sótano y planta baja será permitida siempre y cuando el hueco de acceso se ubique en un lateral o trasera, nunca en la fachada principal. Si además, la parcela se encuentra en zona arqueológica, la construcción deberá ajustarse a lo indicado en el punto 1.E.

C. Nivel 3. Protección Espacial y Etnológica.

Incluye aquellos inmuebles o elementos tradicionales que contribuyen a la configuración de la trama urbana o que dotan de un sentido popular,

tradicional, festivo y/o religioso a la ciudad de Lepe y su entorno. Supone el mantenimiento integral de los elementos definitorios de composición.

Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas parcelas, que serán objeto preferentemente de obras de rehabilitación y mejora del entorno urbano.

Sobre el edificio o elemento catalogado se permiten obras tendentes a la buena conservación del patrimonio, obras de reforma menor, obras de reconstrucción y rehabilitación en determinados casos, según se especifica en las fichas correspondientes.

Si se produjera la ruina de los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección, por cualquiera de los casos legalmente establecidos, deberán ser objeto de restauración aquellas partes que afecten a los valores y elementos catalogados, o bien manteniendo las nuevas edificaciones sustitutorias el carácter plástico de la fachada original, así como los elementos esenciales de la memoria colectiva.

En el caso de producirse demoliciones intencionadas en estos edificios, así como daños o ruina del inmueble, cuerpos de edificación y elementos protegidos, (a parte de las medidas de disciplina urbanística que le correspondan), será el propietario del inmueble o el responsable directo del hecho, el que esté obligado a acometer las obras de restauración o de reconstrucción que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos en las plantas altas de las fachadas y sobre las cubiertas de los edificios.

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, se ajustarán a lo establecido anteriormente (punto 1.C.3).

D. Nivel 4. Protección de elementos singulares.

Incluye aquellos inmuebles en los que existen y se identifican partes y/o elementos, fundamentalmente exteriores, de especial valor arquitectónico, típico, pintoresco o espacial que si bien no alcanzan el valor singular que contienen los clasificados de protección integral, tipológica, compositiva, espacial o etnológica, por sus características arquitectónicas originales o su significación en la historia de la ciudad deben ser protegidos.

Los edificios comprendidos en este nivel de protección, podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y de las obras de reforma menor, parcial y general, demolición parcial (manteniendo o reconstruyendo lo protegido) así como las obras de ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología edificatoria existente.

Deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la edificación que afecten a los espacios, valores y/o elementos catalogados del inmueble, manteniendo el carácter plástico de la edificación original, así como los elementos esenciales de la memoria colectiva.

Si se produjera la ruina de los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección, por cualquiera de los casos legalmente establecidos,

deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la fachada que afecten a los valores y elementos catalogados, o bien manteniendo las nuevas edificaciones sustitutorias el carácter plástico de la fachada original, así como los elementos esenciales de la memoria colectiva.

En el caso de producirse demoliciones intencionadas en estos edificios, así como daños o ruina del inmueble, cuerpos de edificación y elementos protegidos, (a parte de las medidas de disciplina urbanística que le correspondan), será el propietario del inmueble o el responsable directo del hecho, el que esté obligado a acometer las obras de restauración o de reconstrucción que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos en las plantas altas de las fachadas y sobre las cubiertas de los edificios.

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, se ajustarán a lo establecido anteriormente (punto 1.C.3).

El acceso al garaje, en el caso de que éste sea permitido de conformidad con lo dispuesto en las fichas específicas de estos inmuebles, deberá componerse unitariamente con el resto de la fachada del edificio, debiendo en todo caso procurar que dicho hueco sea lateral o trasero. Si además, la parcela se encuentra en zona arqueológica, la construcción deberá ajustarse a lo indicado en el punto 1.E.

Dada la diversidad y singularidad de los elementos o partes de la edificación incluidas en este grado de protección, en las fichas correspondientes se especifican dichos elementos, así como las condiciones que es establecen.

3. DEBER DE CONSERVACIÓN Y DE DIFUSIÓN DEL CONOCIMIENTO DE LOS BIENES CULTURALES.

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Lepe la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

El Ayuntamiento adoptará las medidas oportunas para evitar el deterioro, pérdida o destrucción de los bienes culturales y comunicará a la Consejería de Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación que sufran, así como las dificultades o necesidades que existan para el cuidado de tales bienes. En caso de urgencia, tomará las medidas cautelares ejecutivas necesarias para salvaguardar los bienes amenazados.

Los propietarios, titulares o simples poseedores de bienes integrantes del patrimonio histórico tienen el deber de conservarlos y custodiarlos garantizando la salvaguarda de sus valores, destinándolos a los usos establecidos en el planeamiento urbanístico y manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Las personas que observaren peligros de deterioro o destrucción de un bien integrante del patrimonio histórico deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento que, una vez comprobada la denuncia, actuará en consecuencia.

ANEXOS

ANEXO I. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS URBANOS CATALOGADOS

1.- La documentación a aportar respecto a los bienes protegidos por legislación específica y sus entornos será la exigida por aquella legislación.

2.- La documentación a aportar respecto al resto de los bienes deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

- a. Obras de conservación y mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- b. Obras de consolidación. Cuando en la obra se alterase alguna de de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
 - Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
 - Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
- c. Obras de acondicionamiento. Habrá que realizar un levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción planimétrica y fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final, además de detallar pormenorizadamente los usos actuales y de los efectos que loas obras proyectadas harán sobre ellos. Por último, aportar cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Obras de restauración. Cuando las obras de restauración afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación, según lo que se detalla en estas Directrices. Documentación a aportar:
 - Deberá hacer una descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mayor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de evolución.

- Descripción planimétrica y fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
 - Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
 - Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible de detalles equivalentes del proyecto original.
 - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
 - Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.
- e. Obras de reforma. Habrá que realizar un levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción planimétrica y fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final, además de detallar pormenorizadamente los usos actuales y de los efectos que las obras proyectadas harán sobre ellos. Por último, aportar cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- f. Obras de reconstrucción. Los proyectos de nueva edificación se complementarán con los documentos siguientes:
- Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio, si los hubiere.
 - Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
 - Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.
- g. Obras de sustitución. Se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de edificación, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno, que se concretará en una memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

- Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto de cada una de dichas edificaciones, en su caso.
- Carácter de dichas edificaciones, según se trate de arquitectura catalogada o no, civil o religiosa...
- Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos, color, materiales...

El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que se exponen en estas Directrices.

Cuando el proyecto de edificación diseñe una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas directrices, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.

- h. Obras de ampliación. Contarán de un levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción planimétrica y fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final, un detalle pormenorizado de los usos actuales y un estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.