

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 1. Alcance de la protección (Patrimonio Arquitectónico Protegido)

El Patrimonio Arquitectónico Protegido lo constituyen los edificios, construcciones y elementos arquitectónicos que se incluyen en el presente Catálogo Arquitectónico Municipal.

Art. 2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico

El Catálogo Arquitectónico Municipal determina los siguientes niveles de protección, atendiendo al valor y carácter del inmueble protegido:

a) Nivel 1. (Protección Monumental)

Comprende todos aquellos edificios que, por sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos y/o culturales, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen del Municipio. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

b) Nivel 2. (Protección integral)

Incluye las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad estética, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, aljibes,

acogidas de agua, hornos, chimeneas, palomares, elementos de carpintería y otros acabados.

c) Nivel 3. (Protección estructural)

Comprende las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse por su aportación al ambiente urbano, careciendo su interior de valor reseñable o éste presenta un deficiente estado de conservación.

d) Nivel 4. (Protección ambiental)

Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano o rural característico.

Art. 3. Protección de parcela

1. El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a determinados espacios no edificados de la parcela en la que se localiza. Esta protección puede afectar:

- A los espacios directamente vinculados al edificio protegido, los cuales, de manera general, vienen delimitados por el perímetro construido.
- A otros espacios libres de la parcela, tal y como se recoge en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

En cualquier caso, no podrá procederse al incremento de ocupación de parcela, salvo en los niveles de protección 2, 3 y 4, siempre y cuando tal incremento sea posible según la ordenación pormenorizada al establecer para la parcela nuevas áreas ocupables por la edificación.

2. Las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes con aquella en la que se ubica un edificio protegido se contienen en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

Art. 4. Régimen de usos

1. Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria, se liberalizan las condiciones de uso de los edificios protegidos en cualquiera de los niveles previstos, con las limitaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.
2. Será también de aplicación lo contenido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, así como la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas, sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial correspondiente.

Art. 5. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos

1. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de

nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.

2. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
4. En todos los niveles de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades y características específicas que define cada nivel, se protegen íntegramente.
5. Asimismo, en todos los niveles de protección se considera que los aljibes, acogidas de agua, hornos, palomares, lagares y chimeneas tradicionales son elementos característicos de los modos arquitectónicos que se pretende conservar y, por tanto, dichos elementos se protegen íntegramente.

Art. 6. Definición de los tipos de obra permitido

Se permiten los siguientes tipos de obra, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que se indican:

a) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para restituir a un edificio existente o a parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo al propio tiempo obras de consolidación; pero no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño que puedan desvirtuar el carácter del edificio, y llevándose a cabo en base a prueba documental o conocimientos comprobados de la anterior situación. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba originalmente. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sean congruentes con la calidad y uso del edificio.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos o por el uso, sin

alterar su estructura y distribución. Incluyen, entre otras análogas, la reparación, limpieza y afianzamiento de elementos decorativos, cornisas, volados, canalones, bajantes, conducciones, instalaciones, fachadas y cubiertas.

No podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

- c) **Obras de consolidación:**
Son obras de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
Deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio o presentase originariamente.

- d) **Obras de acondicionamiento:**
Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, cuando éstas estén deterioradas o se haga necesaria su adaptación para la utilización funcional del inmueble. Deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

- e) **Obras de rehabilitación:**
Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología que pueden llegar incluso al vaciado del mismo con mantenimiento de fachada exterior. No podrán modificar la

fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originales.

f) Obras de redistribución interior:

Son las que tienen por objeto la adecuación de la distribución de la edificación a las exigencias de su nuevo uso o reutilización. Se permite sólo la transformación de los elementos que no varíen esencialmente el tipo edificatorio y distributivo. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, tipo de acceso, la geometría básica de la distribución, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.

g) Obra nueva con conservación de elementos:

Se trata de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado en el que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien la edificación que, por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño.

Art. 7. Tipos de obra permitidos en los distintos niveles de protección.

Los tipos de obra permitidos para cada nivel de protección son los siguientes:

- a) Nivel 1 (Protección Monumental)
Obras de Conservación

Obras de Restauración
Obras de Consolidación

b) Nivel 2 (Protección Integral)

Obras de Conservación
Obras de Restauración
Obras de Consolidación
Obras de Acondicionamiento

c) Nivel 3 (Protección Estructural)

Obras de Conservación
Obras de Restauración
Obras de Consolidación
Obras de Acondicionamiento
Obras de Rehabilitación

d) Nivel 4 (Protección Ambiental)

Obras de Conservación
Obras de Restauración
Obras de Consolidación
Obras de Acondicionamiento
Obras de Rehabilitación
Obras de redistribución interior
Obra nueva con conservación de elementos

Art. 8. Casos de ruina o derribo.

En caso de ruina o derribo de edificios catalogados, deberán reproducirse íntegramente todos aquellos elementos protegidos, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que

componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, siempre que esto sea posible.

Art. 9. Modificación o supresión de elementos añadidos.

En cualquiera de los niveles de protección, se podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la modificación o demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original. Dichas obras de restauración están recogidas, en su caso, en el apartado de Instrucciones de las fichas que componen el presente Catálogo.

Art. 10. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones protegidas y para la corrección de los cuerpos añadidos.

1. Las obras de ampliación de los edificios protegidos se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:

a) Las ampliaciones que se permitan en edificios protegidos habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestre la escasa incidencia sobre la edificación original.

b) Composición de la fachada

- Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.

- Los huecos al exterior deberán ser de forma cuadrangular. En la medida de lo posible éstos deberán concordar con las dimensiones y distribución de los que están abiertos en la fachada más cercana del edificio protegido.

c) Materiales y acabados en fachadas

- El material de revestimiento de la fachada será siempre el mayoritario en las fachadas del edificio protegido. En todo caso, sólo se permite el enfoscado liso o el aplacado en piedra natural.
- El color utilizado deberá ser similar al que caracteriza al edificio protegido, pudiendo exigirse la realización de catas de colores para identificar el original. En ningún caso se permitirá el pintado sobre la piedra natural.
- La carpintería exterior deberá ser de madera pintada o barnizada en el mismo color que la que presenta el edificio protegido.

d) Altura de la Edificación

- En ningún caso podrá ser superior a la altura máxima de la crujía de la fachada principal de la edificación protegida.

- e) Cubiertas
 - Las cubiertas serán siempre planas.
 - f) Para todo aquello no normado en este epígrafe, regirán las Condiciones Estéticas de la Edificación del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote.
2. La corrección estética y morfológica de los cuerpos añadidos a los edificios protegidos se guiará por lo contenido en el apartado de Instrucciones de las fichas del presente Catálogo.

ÍNDICE

Art. 1. Alcance de la protección (Patrimonio Arquitectónico Protegido)	1
Art. 2. Niveles de protección del Patrimonio Histórico.....	1
Art. 3. Protección de parcela	2
Art. 4. Régimen de usos.....	3
Art. 5. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos	4
Art. 6. Definición de los tipos de obra permitido	5
Art. 7. Tipos de obra permitidos en los distintos niveles de protección.....	7
Art. 8. Casos de ruina o derribo.....	8
Art. 9. Modificación o supresión de los elementos añadidos	9
Art. 10. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones protegidas y para la corrección de los cuerpos añadidos.....	9