

**ORDERNANZA REGULADORA DEL LA SITUACIÓN DE
“FUERA DE ORDENACIÓN EN EDIFICACIONES DE RELEVANCIA
PATRIMONIAL EN SUELO NO URBANIZABLE”**

Ante la falta de regulación de la situación de fuera de ordenación en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, se hace necesaria la formulación de la presente ordenanza municipal para la preservación de edificaciones por sus especiales características y valor patrimonial en suelo no urbanizable.

Artículo 1. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto regular los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones, en edificaciones de relevancia patrimonial fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

Artículo 2. Regulación general.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, merecedoras de una especial protección por motivos históricos, etnológicos, constructivos, por su arquitectura de relevancia patrimonial, o ser obra de arquitectos de reconocido prestigio a lo largo de la historia... pero que resultaren disconformes con las determinaciones de uso y edificación del planeamiento vigente, serán calificadas como fuera de ordenación.

En estas edificaciones e instalaciones, que por las razones anteriormente expuestas, y aun no estando catalogada tuviere esta serie de valores que se deberán justificar de forma expresa, cuando no estuviese prevista la expropiación de la edificación en plazo de cinco años, se podrá autorizar obras de:

-Reparación y conservación para la conservación de la habitabilidad o utilización conforme a su destino.

-Obras particulares y circunstanciales de consolidación.

-Rehabilitación, reforma, y redistribución.

Todo ello, sin variar su volumetría, altura de la edificación, tipología edificatoria actual o la recuperación de la misma que ocasionó su especial valor, la estética, fachadas y elementos característicos de las mismas, tipo de Cubiertas y edificabilidad. Esta última se deberá justificar, e incluso se podrá recuperar forjados, siempre previa acreditación de los mismos.

En cuanto al uso de mantendrá el existente o se recuperará el uso primitivo, que dio origen a valor patrimonial.

En ningún caso, se incrementará densidades de vivienda, ni se creará nuevos núcleos de población.

Artículo 3. Intervenciones sobre edificios de interés patrimonial.

En relación a las intervenciones sobre edificios de interés patrimonial deben entenderse las siguientes definiciones:

a) Reparación, Conservación, Acondicionamiento, Restauración, Consolidación y Rehabilitación:

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, permitiéndose obras que tengan por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad, así como aquellas de carácter estructural consistentes en el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

b) Reformas y redistribución interior que no alteren, el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas, y los tipos de cubiertas:

Son obras de reforma donde se permite la adecuación interior y redistribución para el uso, siempre que no afecte a los valores reconocidos del edificio.

c) Reformas y redistribución interiores que pueden modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubiertas:

Son obras de reforma que además de permitir una redistribución interior permiten pequeñas intervenciones sobre los elementos estructurales o compositivos interiores como la ampliación de huecos o apertura y cierre de los mismos, así como la sustitución del sistema estructural de forma puntual.

d) Obras de reforma que conserven, las fachadas, sistema de cubiertas, niveles de forjado, sistema de estructural, y los elementos singulares:

Son obras de reforma que manteniendo la fachada, el tipo de cubierta y los niveles de forjado, sistema de carga, y los elementos singulares, sobre el resto de la edificación se permite la sustitución.

Artículo 4. Entrada en vigor.

La presente ordenanza entrará en vigor el día de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, según el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

En La Puebla del Río, a 27 de Noviembre de 2006.

ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE
LA PUEBLA DEL RÍO

Arquitecta Municipal

Fdo.- D. Julio Álvarez González.

Fdo.- Dña. M^a del Mar Martín Álvarez.

publicado en el BOP 14/04/2007