

Mayo 2003

**INVENTARIO DEL PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO EN
SUELO NO URBANIZABLE**

DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



García de los Reyes Arquitectos Asociados SL
Avd. Constitución 18, portal 2, bajo - 18012 GRANADA
TLF. 958 804 677 - garcíadelosreyes_planeo@infonegocio.com

DISPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

ÍNDICE. INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN SNU

1. **NORMATIVA DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN SNU.**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

- Artículo 1. Objeto, contenido y alcance.
- Artículo 2. Metodología.
- Artículo 3. Documentos que componen el Inventario.

TÍTULO II. GRUPO A: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN S.N.U.

CAPÍTULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

- Artículo 1. Objeto, contenido y alcance.
- Artículo 2. Documentos del Catálogo.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES CATALOGADOS.

- Artículo 1. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.
- Artículo 2. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.
- Artículo 3. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.
- Artículo 4. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.
- Artículo 5. Situación de ruina en inmuebles protegidos.
- Artículo 6. Situación fuera de ordenación y elementos discordantes.
- Artículo 7. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL NIVEL 1: PROTECCIÓN MONUMENTAL

- Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Condiciones particulares de intervención

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL NIVEL 2: PROTECCIÓN INTEGRAL

- Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Condiciones particulares de intervención.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL NIVEL 3: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Condiciones particulares de intervención.

CAPÍTULO 6. INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS.

2. **GRUPO A. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN S.N.U.**

LISTADO FICHAS

3. **GRUPO B. INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN S.N.U.**

LISTADO

4. **PLANO GENERAL. Escala 1.10.000**

1. NORMATIVA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

Artículo 1. Objeto, contenido y alcance.

El objeto del INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN SUELO NO URBANIZABLE del municipio de Dílar es el reconocimiento e numeración de todas las edificaciones e inmuebles existentes en suelo no urbanizable. Así mismo, se recogen las edificaciones existentes en sectores de suelo urbanizable sin desarrollar. El objetivo es aplicarles el régimen urbanístico que resulte en atención a las determinaciones del artículo 3.1.8. del Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar:

Artículo 3.1.8. Regulación de las edificaciones existentes.

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística reconocen y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el Suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:

a) Catálogo de Elementos de Interés. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo según los niveles asignados

b) Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias 96. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en este Título. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento.

c) Edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación de las NNSS 96, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella. Estas edificaciones quedan –respecto a lo que no se ajusta a lo dispuesto en este Plan– en situación de fuera de ordenación y no podrán ejecutarse obras de rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización sin la necesaria adaptación a lo dispuesto en este Plan si ello fuera posible, sin perjuicio además de la

tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado.

Dicho inventario del patrimonio arquitectónico en SNU engloba las edificaciones existentes en tres apartados diferentes:

GRUPO A: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN S.N.U

GRUPO B: INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN S.N.U.

GRUPO C: EDIFICACIONES POSTERIORES A LAS NNSS'96 SIN LICENCIA O EN DISCONFORMIDAD CON ELLA.

El proceso seguido para la elaboración del INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN SNU ha sido minucioso y riguroso con la finalidad de obtener un documento objetivo y de fácil aplicación como complemento al Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar.

En primer lugar se ha recorrido el término municipal por completo, visitando y tomando todos los datos requeridos para la descripción y valoración de todas las edificaciones existentes, así como un amplio reportaje fotográfico.

Seguidamente se han trasladado estos datos al plano parcelario en suelo rústico asignándole a cada uno de ellos su identificación correspondiente: Polígono, hoja y parcela.

Se analizaron todos estos datos atendiendo a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, diferenciando entre aquellas de interés cultural que pasan a conformar el Catálogo de Protección de elementos en S.N.U; las que se integran en el inventario de construcciones en S.N.U.; las edificaciones en ruina y las edificaciones posteriores a la NNSS'96 sin licencia o en disconformidad con ella.

En aplicación de los criterios antes expresados para inventariar las edificaciones existentes, se ha visto conveniente diferenciar y clasificar todas las edificaciones en tres grupos:

**GRUPO A.
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN S.N.U**

Están incluidas dentro de este grupo, todas las edificaciones tradicionales existentes, cuyo valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro de su entorno rural.
Para este grupo se han elaborado un listado para su posterior ubicación en el plano, y una ficha para cada elemento catalogado, que recoge:

- **documentación gráfica :**

fotografía
croquis
situación

- **la información del elemento:**

identificación
parcela catastral

clasificación tipológica: 01. Agua en la agricultura. Manantial (que contenga obra de fábrica tradicional), acueducto de acequia, túnel de acequia, partidos, alberca, noria de extracción, abrevadero, aljibe ganadero.
02. Agroindustria. Era, molino, almazara, lagar, bodega, matadero.
03. Arquitectura residencial. Palacio, casa señorial, casa popular destacable, cortijo destacable, cueva residencial.
04. Arquitectura civil. Fuente, pilar, pozo, conducción de agua, lavadero, aljibe.
05. Comunicaciones. Calzada histórica, puente, túnel, faro, ferrocarril.
06. Arquitectura religiosa. Iglesia, convento, ermita, mezquita, cementerio, humilladero, cruz.
07. Arquitectura militar. Castillo, torreón, torre vigía, muralla, cuartel.
08. Yacimientos y piezas arqueológicas. Asentamiento humano. Necrópolis.

superficie construida aproximada
descripción y situación del entorno
uso actual
estado de conservación
características principales

- **las determinaciones de ordenación:**

nivel de protección, según los criterios del Título Duodécimo del PGOU diferenciando entre el nivel *monumental*, *integral* o *estructural*, excluyendo al nivel *ambiental* por su relación con el espacio urbano.

usos admisibles, Residencial, Agrícola, Ganadero, Turístico, Cultural o Industrial

necesidades de intervención

**GRUPO B.
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN S.N.U**

Están incluidas dentro de este grupo aquellas edificaciones que, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a las NNSS'96 o posteriores que hayan sido objeto de autorización antes de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística.

Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en el Título Tercero del Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar.

Para este grupo se ha elaborado un listado para su posterior ubicación en el plano de situación.

**GRUPO C.
EDIFICACIONES POSTERIORES A LAS NNSS'96 SIN LICENCIA O EN
DISCONFORMIDAD CON ELLA.**

Dentro de este grupo se incluyen el resto de edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del Término Municipal de Dílar no incluidas en los grupos anteriormente descritos, por tanto, toda edificación existente que no esté situada en el plano que acompaña a este documento pertenecerá a este grupo.

**Artículo 3. Documentos que componen el Inventario
del Patrimonio Arquitectónico en SNU.**

El INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN SNU consta de los siguientes documentos:

- Normativa del Inventario del Patrimonio Arquitectónico en SNU.
- Plano general.
- Catálogo de Elementos de Interés en SNU.
- Listado general de edificaciones existentes sin interés específico consolidadas con anterioridad a la aprobación de las NNSS'96 (inventario de construcciones en S.N.U) o posteriores que han sido objeto de autorización.

TÍTULO II. GRUPO A: CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN S.N.U

CAPÍTULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

Artículo 1. Objeto, contenido y alcance.

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles ubicados en el suelo no urbanizable, por sus valores históricos, artísticos, históricos, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, etnológicos, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables según lo dispuesto en el artículo 3.1.8./ a, del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar.

Los bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artículos 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/ 1976, de 9 de abril (en adelante Ley del Suelo), en el artículo 86/87 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/ 1978, de 23 de Junio, y en los artículos 18,19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo en relación con el 87 del Reglamento citado.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que “con carácter complementario de las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar” son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados.

La inclusión en este Catálogo de Elementos de Interés en suelo no urbanizable de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento del que este Catálogo forma parte implica asimismo, para los bienes en él incluidos, 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.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de noarmativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

El presente documento considera bienes con valores catalogables de interés del suelo no urbanizable de Dílar a aquellas edificaciones que permiten comprender la evolución histórica de la ocupación del territorio, así como los elementos que sucesivamente sirvieron para la articulación territorial y de las actividades productivas del término municipal de Dílar.

El documento dirige su actuación a la inventariación y catalogación de aquellos bienes normalmente no protegidos a la escala nacional o regional cuyo verdadero interés de protección se percibe a la escala del ámbito municipal y que constituye un patrimonio histórico y cultural común.

Establecido el alcance del Patrimonio Histórico y Cultural, el presente Catálogo de Protección de Elementos de Interés en SNU se marca los siguientes objetivos respecto al mismo: fomentar la conservación y rehabilitación de los bienes catalogados; poner en valor socialmente los bienes incluidos en el Catálogo; aumentar el conocimiento actual de los bienes y en especial sobre su estado de conservación y necesidades de intervención.

Artículo 2. Documentos que componen el Catálogo de Protección de Elementos de Interés en SNU.

El Catálogo de Protección de Elementos de Interés en SNU, incluye un total de 19 elementos, y consta de los siguientes elementos:

- **listado** de elementos
- **plano** general de situación
- **fichas** individualizadas. Cada elemento catalogado cuenta con una ficha con el siguiente contenido:

INFORMACIÓN DEL ELEMENTO

Denominación
Delimitación del inmueble
Clasificación tipológica
Superficie construida
Descripción de situación y entorno
Uso actual
Estado de conservación
Características principales

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Nivel de protección
Usos admisibles
Necesidades de intervención

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES CATALOGADOS.

Artículo 1. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidos en el PGOU de Dílar.

Artículo 2. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.

1.- El PGOU de Dílar, determinan en su documentación, diversos niveles de protección para los inmuebles, contemplando el presente Catálogo los tres primeros niveles de protección:

NIVEL 1. Protección monumental.

NIVEL 2. Protección integral.

NIVEL 3. Protección estructural.

2.- La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

3.- La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Dílar, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo de Elementos de Interés en SNU, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

Artículo 3. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

1.- No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PGOU de Dílar, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, podrán agregarse por una sola vez con una de las parcelas colindantes, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.

b) Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.

c) Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en los niveles de protección 1, 2 y 3 designados por el presente Plan.

d) Que se cumplan las condiciones de parcelación establecidas por este PGOU de Dílar para la calificación asignada a la edificación.

e) Que la operación de agregación no entre en contradicción con las determinaciones derivadas de los Planes Especiales de Protección que, en su caso sean de afección.

2.- Tan solo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos de el presente PGOU de Dílar.

Artículo 4. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1.- En las edificaciones pertenecientes al Catálogo de Elementos de Interés del PGOU de Dílar, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2.- Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Dílar, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

Artículo 5. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1.- Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU de Dílar no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

2.- Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo 6. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1.- Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del PGOU de Dílar, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2.- Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU de Dílar.

3.- En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este PGOU de Dílar.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Artículo 7. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1.- Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2.- Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU de Dílar, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3.- Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de

la Propiedad. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4.- Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., de la administración competente.

5.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

6.- El Ayuntamiento o la administración competente en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Dílar.

7.- Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8.- La enajenación de un B.I.C. o de un elemento inscrito en el C.G.P.H.A. requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9.- Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Dílar.

10.- Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

11.- Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de

aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

CAPÍTULO 3.CONDICIONES PARTICULARES PARA EL NIVEL 1: PROTECCIÓN MONUMENTAL

Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel 1, de protección monumental, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Se trata de edificios con categoría de B.I.C o asimilables a dicha categoría.

Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de B.I.C., incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Dílar se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

2.- Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel 1, de protección monumental, en los documentos del presentes PGOU de Dílar.

Artículo 2. Condiciones particulares de intervención.

1.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1, de protección monumental, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

2.- Las intervenciones sobre B.I.C. y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los incluidos en el C.G.P.H.A. en categoría específica o genérica, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el B.I.C. o elemento de inscripción específica en el C.G.P.H.A.

En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

Las acciones en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A. como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

3.- Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

4.- Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.

5.- Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL NIVEL 2: PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel 2, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.

2.- Son aquellas edificaciones para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definen su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos construidos, de los patios, de las crujías construidas, de las escaleras, de las cubiertas, etc., así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que los caracterice por constituir la memoria tipológica del medio rural en el que se insertan.

3.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 2, de protección integral, en la documentación del presente PGOU de Dílar.

Artículo 2. Condiciones particulares de intervención.

1.- Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU de Dílar.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2.- Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

3.- Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel 2, de protección integral, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

4.- Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención. En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL NIVEL 3: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel 3, de protección estructural, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

2.- Se incluyen aquellos inmuebles que por las cualidades intrínsecas del espacio rural en el que se insertan, se consideran parte sustancial de éste.

3.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 3, protección estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Dílar.

Artículo 2. Condiciones particulares de intervención.

1.- Los edificios comprendidos en este Nivel 3, de protección estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa de este PGOU de Dílar.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU.

Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.- Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.- En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.- La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

CAPÍTULO 6. INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1.- A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que se especifican en el Catálogo de Elementos de Interés del presente PGOU de Dílar, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

Artículo 2. Estructura portante

1.- La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2.- Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

3.- Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

4.- En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

Artículo 3. Características exteriores de la edificación

1.- *Fachadas exteriores.*

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

b) Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos

de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

2.- *Rejerías y cierros metálicos.*

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

3.- *Cubiertas.*

a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cubreras, limas y otros elementos.

c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

4.- *Carpinterías.*

a) Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

5.- *Acabados exteriores.*

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

Artículo 4.

Características interiores de la edificación y sus espacios libres

1.- En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

2.- Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

Artículo 5.

Instalaciones

1.- La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

2.- Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas unitariamente.

3.- Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

Artículo 6.

Medidas de seguridad y normativas de la edificación

1.- Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

2.- En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

3.- En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales. Las determinaciones del presente documento serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidos en el PGOU de Dílar.