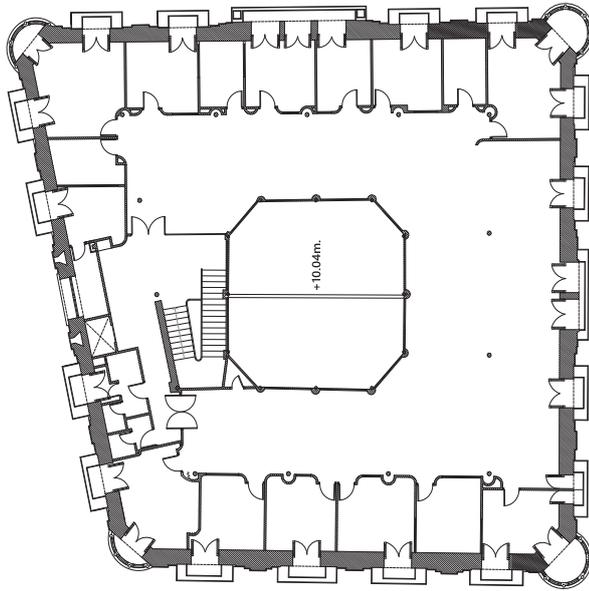
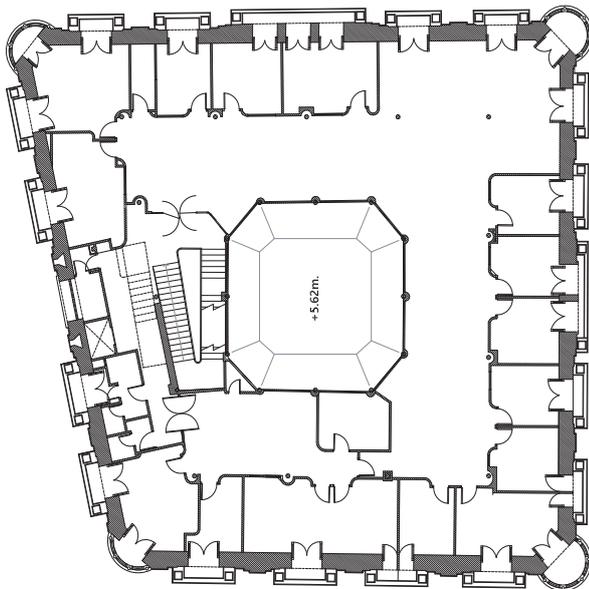


JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



Planta segunda, e 1:200



Planta primera, e 1:200

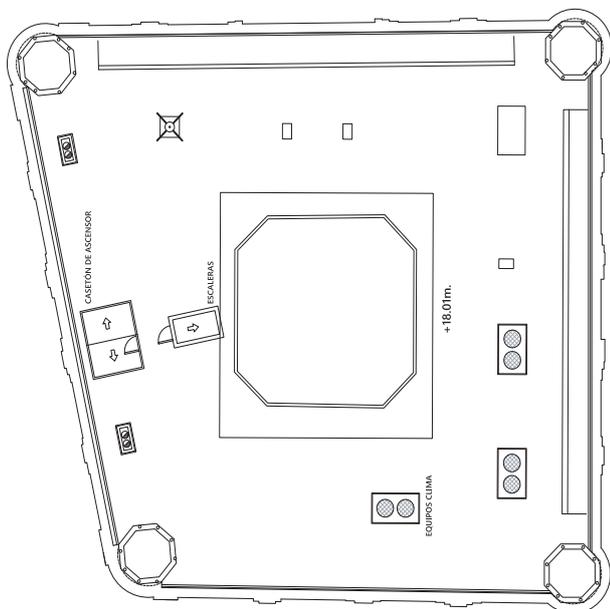
ESTUDIO PREVIO
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
E 1:200
PLANTA PRIMERA_ PLANTA SEGUNDA
ESTADO ACTUAL
EA.02


Cruz y Ortiz Arquitectos

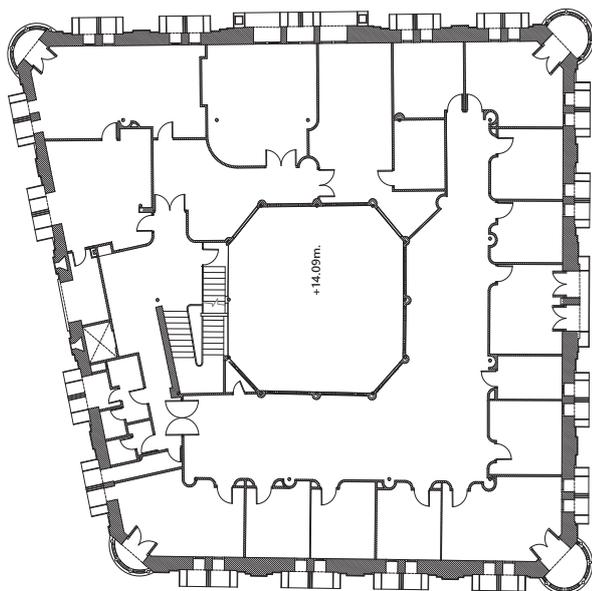
Cyo CONSEJO REGULADOR DE ARQUITECTOS
REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN
CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

CVE-2020-7530

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



Planta cubierta, e 1:200



Planta tercera, e 1:200

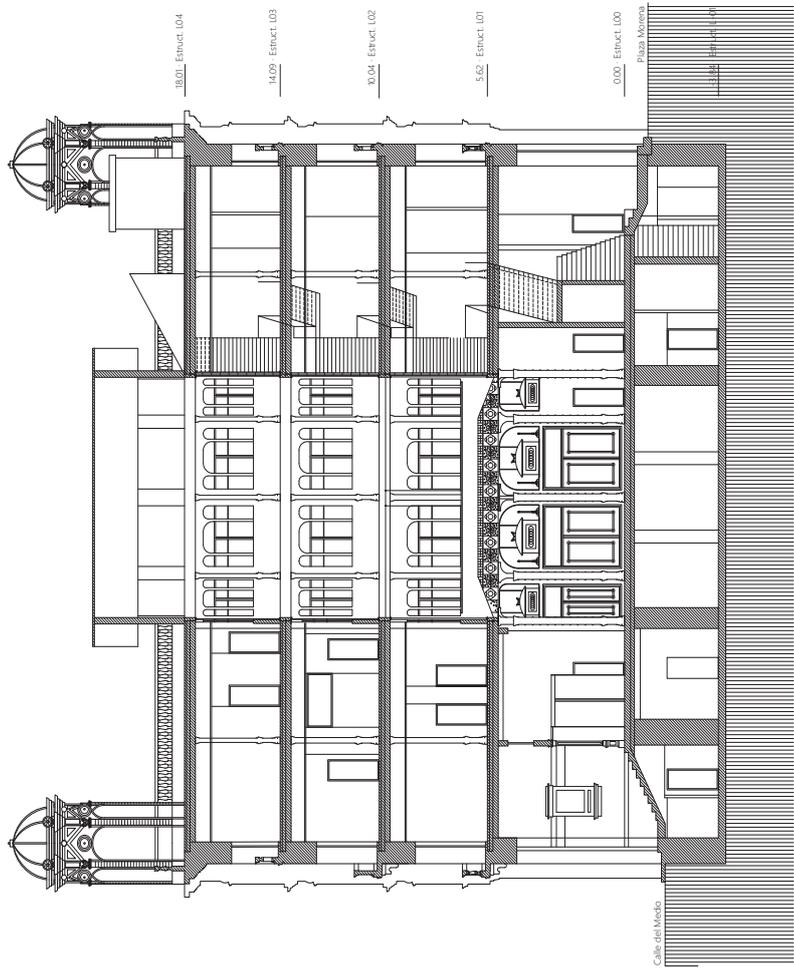
ESTUDIO PREVIO
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24
 PLANTA TERCERA_ PLANTA CUBIERTA
 ESTADO ACTUAL **EA.03**

Cruz y Ortiz Arquitectos

Cyo REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN
 CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER
 BANCO DE SANTANDER

CVE-2020-7530

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



Sección e 1:150

SECCIÓN EA.04

ESTADO ACTUAL

10m E 1:150

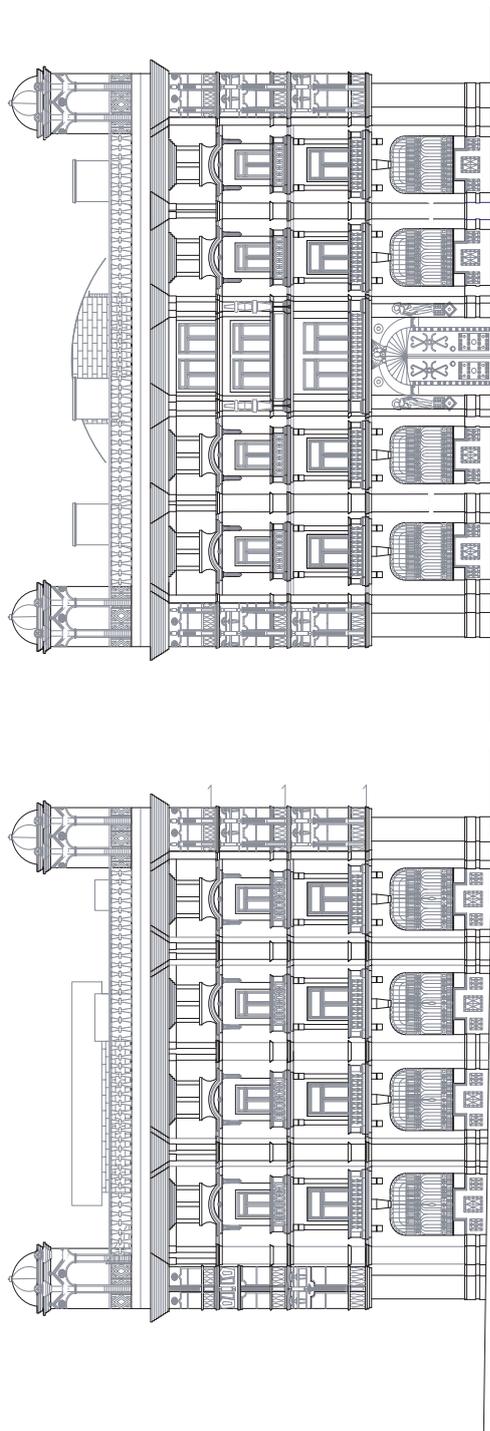
ESTUDIO PREVIO

Cruz y Ortiz Arquitectos

REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER BANCO DE SANTANDER



JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



Alzado fachada calle Bailén

Alzado fachada calle Herman Cortés

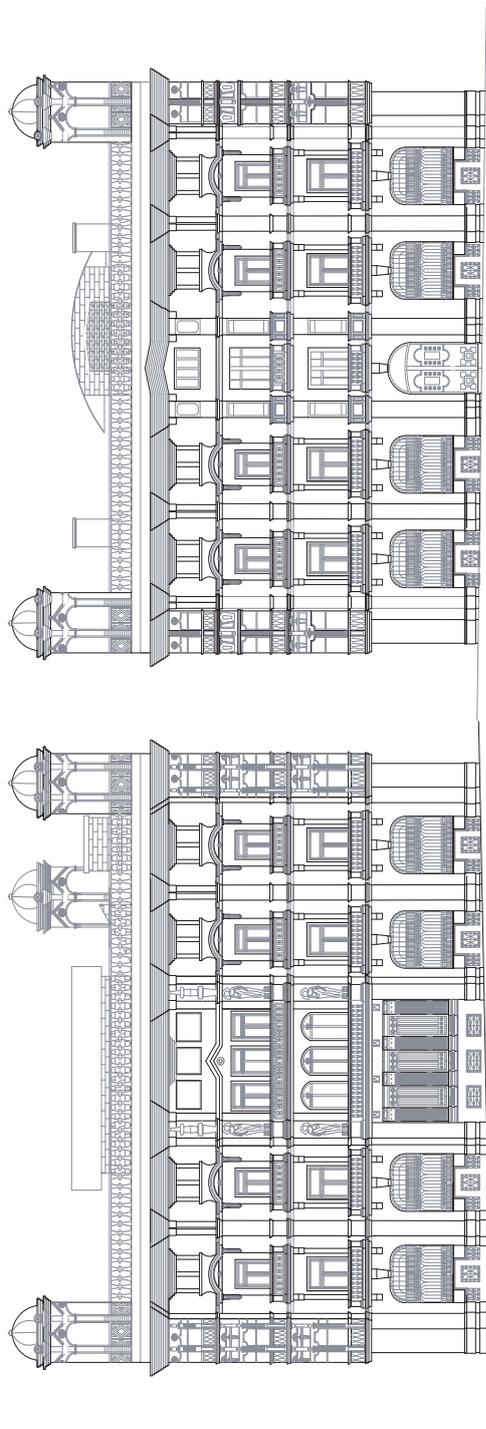
GO
REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN
CALLE HERMAN CORTÉS, 11. SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

u.s.
Cruz y Ortiz Arquitectos

ESTUDIO PREVIO
0 1 2 3 4 5
MM E 1:200

ALZADOS
ESTADO ACTUAL
EA.05

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



Alzado fachada calle Marcelino Sanz

Alzado fachada calle del Medio



REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER BANCO DE SANTANDER

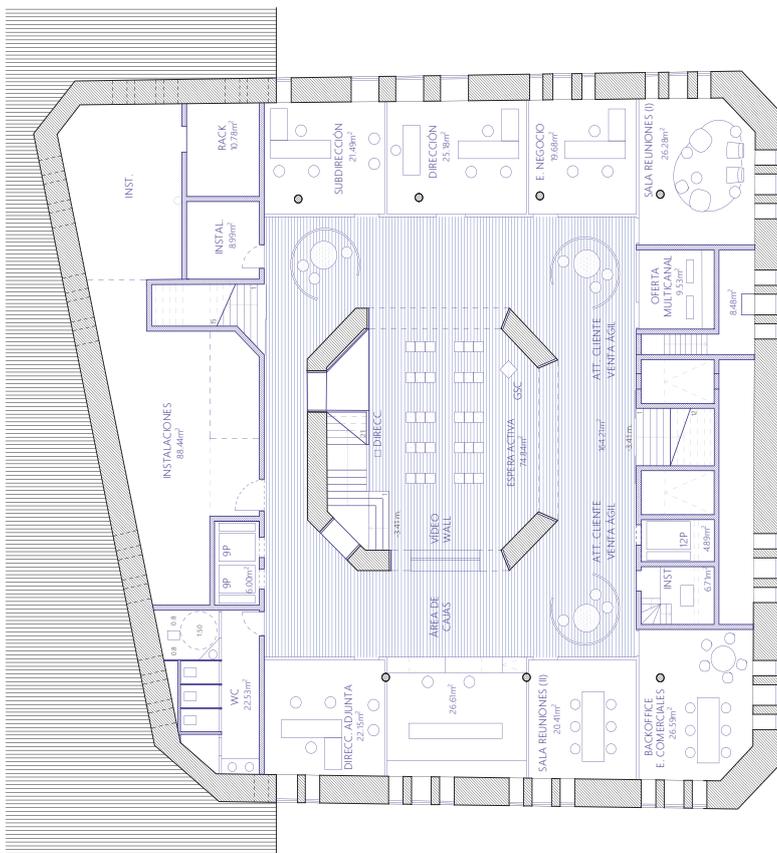
u.s.
Cruz y Ortiz Arquitectos

ESTUDIO PREVIO 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

ALZADOS ESTADO ACTUAL EA.06

MM E 1:200

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



PLANTA SÓTANO (-3,41m.) Oficina Comercial	Sup. Construida TOTAL (m²)	Sup. Construida NO COMPUT. (m²)	Sup. Construida COMPUTABLE (m²)	Sup. UTIL (m²)
	788,50 m²	177,19 m²	611,31m²	610,17m²

OFICINA COMERCIAL
Planta sótano, e 1:150

CyO REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN
CALLE HERNÁN CORTÉS, 11, SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

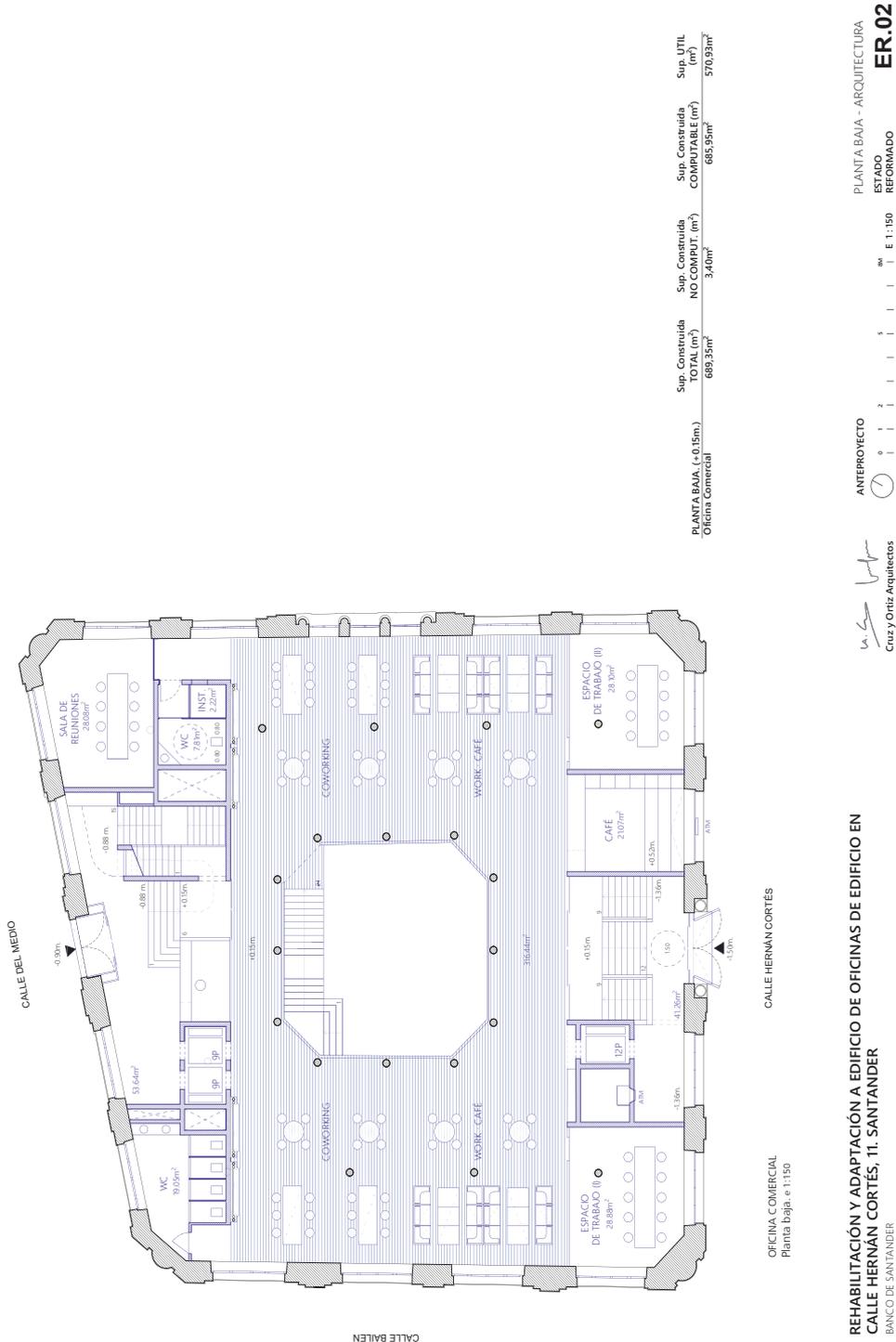
La Cruz y Ortiz Arquitectos

ANTEPROYECTO

ESTADO REFORMADO

PLANTA SÓTANO - ARQUITECTURA
ER.01

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



PLANTA BAJA (+0.15m.) Oficina Comercial	Sup. Construida TOTAL (m²)	Sup. Construida NO COMPUT. (m²)	Sup. Construida COMPUTABLE (m²)	Sup. UTIL (m²)
	689,35m²	3,40m²	685,95m²	570,93m²

ANTEPROYECTO

 PLANTA BAJA - ARQUITECTURA

 ESTADO REFORMADO

ER.02

OFICINA COMERCIAL

 Planta Baja, e 1:150

 CALLE HERNÁN CORTÉS

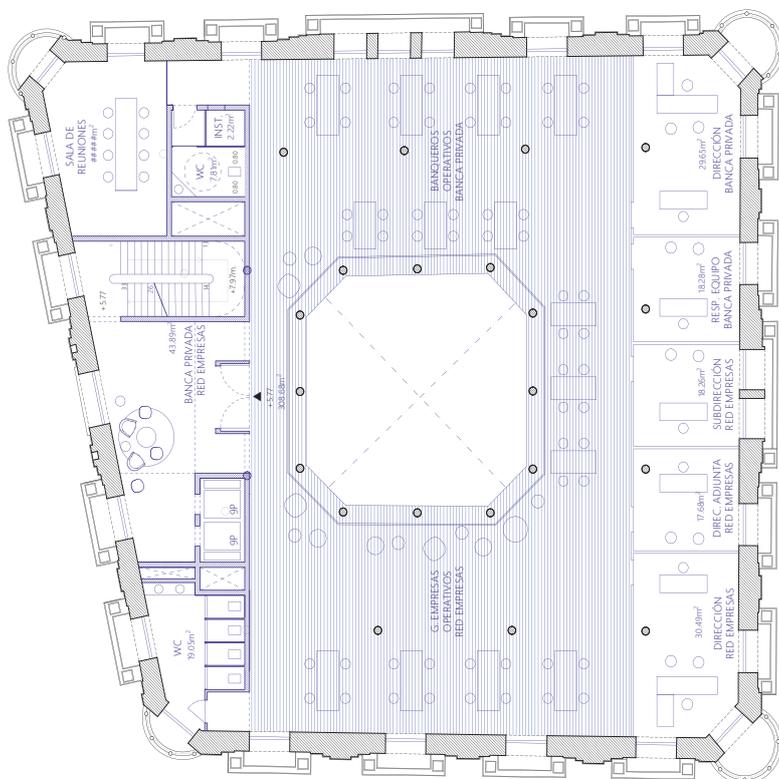
CyO REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN

 CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER

 BANCO DE SANTANDER

CVE-2020-7530

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



OFCINAS
Planta primera, e 1:150

Cyo REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

La S. Cruz y Ortiz
Cruz y Ortiz Arquitectos

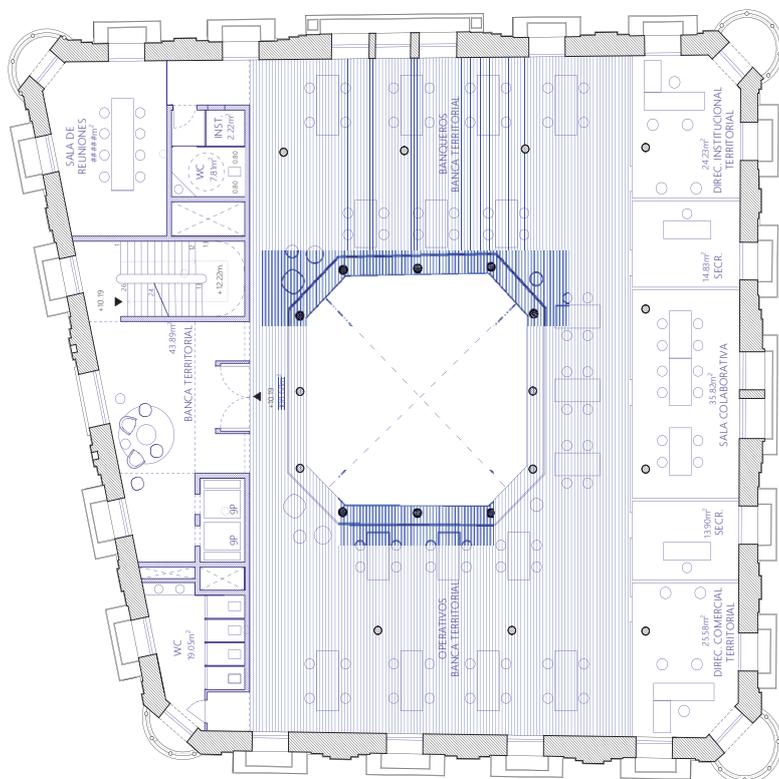
ANTEPROYECTO

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

PLANTA PRIMERA - ARQUITECTURA
ESTADO REFORMADO
ER.03

PLANTA PRIMERA, (+0.57m.) Oficinas	Sup. Construida TOTAL (m ²)	Sup. Construida NO COMPUT. (m ²)	Sup. Construida COMPUTABLE (m ²)	Sup. U.T.I.L. (m ²)
	745,26m ²	26,09m ²	719,17m ²	549,75m ²

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



OFCINAS
Planta segunda. e 1:150

Cyo REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

La S. Cruz y Ortiz Arquitectos

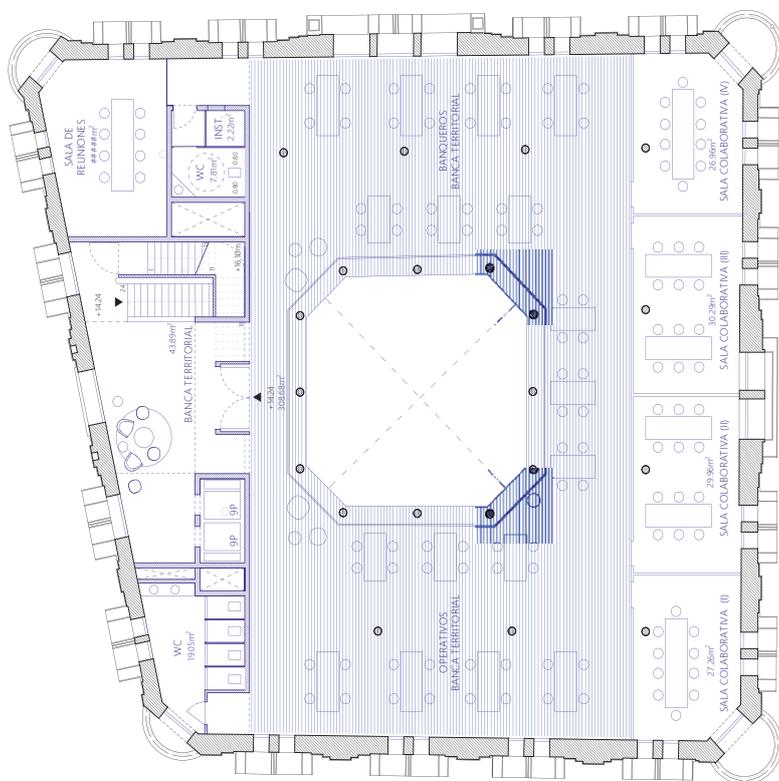
ANTEPROYECTO

PLANTA SEGUNDA - ESTADO REFORMADO

PLANTA SEGUNDA - ARQUITECTURA
ER.04

PLANTA SEGUNDA. (+10.19m) Oficinas	Sup. Construida TOTAL (m ²)	Sup. Construida NO COMPUT. (m ²)	Sup. Construida COMPUTABLE (m ²)	Sup. ÚTIL (m ²)
	739,44m ²	26,09m ²	713,35m ²	549,75m ²

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



OFICINAS
Planta tercera, e 1:150

Cyo REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

La S. Cruz y Ortiz Arquitectos

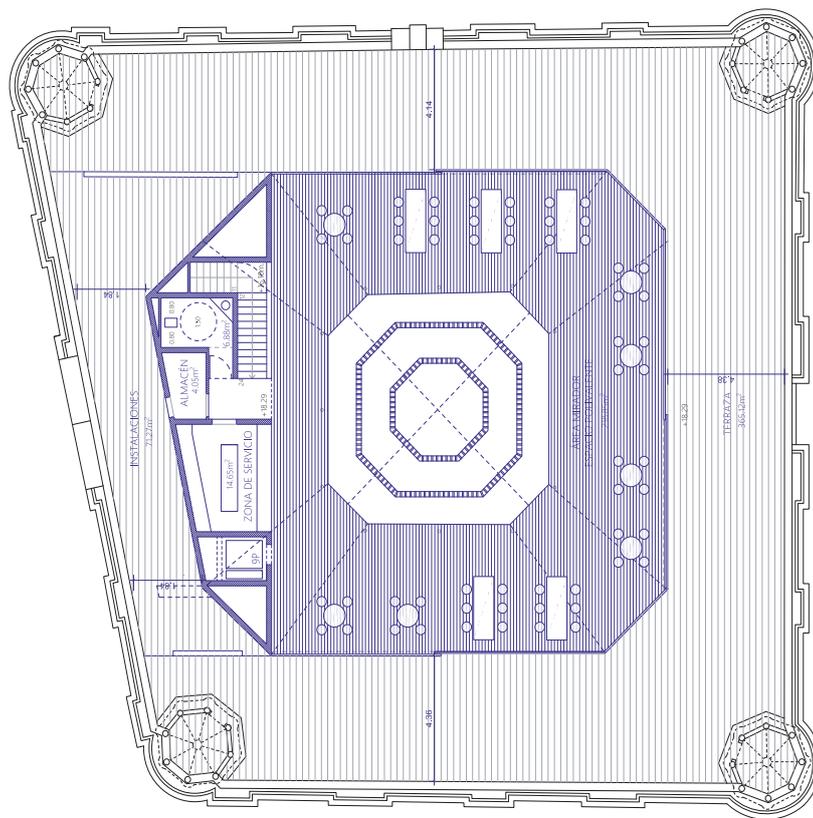
ANTEPROYECTO

ESTADO REFORMADO

PLANTA TERCERA - ARQUITECTURA
ER.05

PLANTA TERCERA (-14,24m) Oficinas	Sup. Construida TOTAL (m²)	Sup. Construida NO COMPUT. (m²)	Sup. Construida COMPUTABLE (m²)	Sup. UTL (m²)
	695,72m²	26,09m²	669,63m²	549,88m²

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



ÁREA MIRADOR - ESPACIO POLIVALENTE
Planta cubierta, e 1:150

CYO REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN
CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

Cruz y Ortiz Arquitectos
Cruz y Ortiz Arquitectos

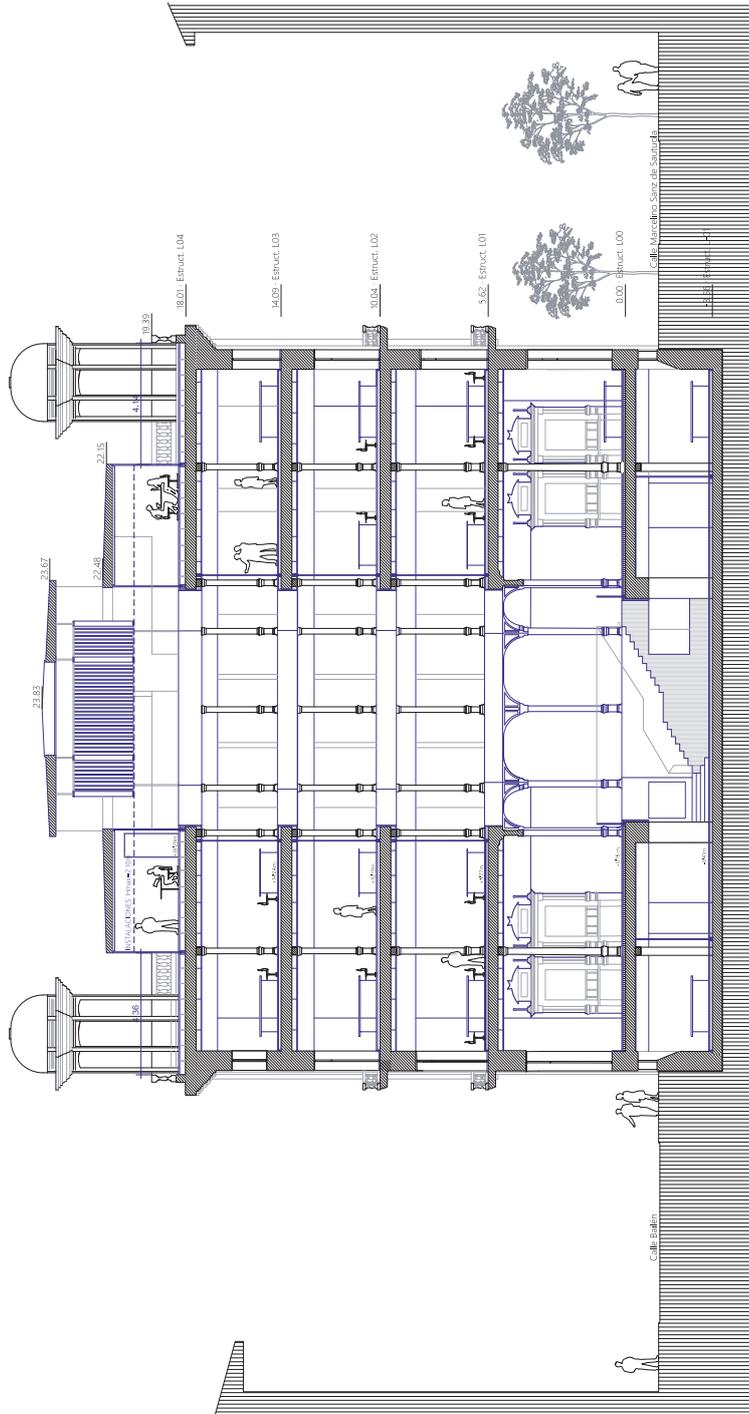
ANTEPROYECTO

PLANTA CUBIERTA - ARQUITECTURA
ESTADO REFORMADO

ER.06

PLANTA CUBIERTA (e 1:16,29m.) Espacio Mirador	Sup. Construida TOTAL (m ²)	Sup. Construida NO COMPUT. (m ²)	Sup. Construida COMPUTABLE (m ²)	Sup. UTIL (m ²)
	297,87m ²	33,41m ²	264,46m ²	694,11m ²

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



SECCIÓN BB'
ER.08

ESTADO
REFORMADO

E 1:150

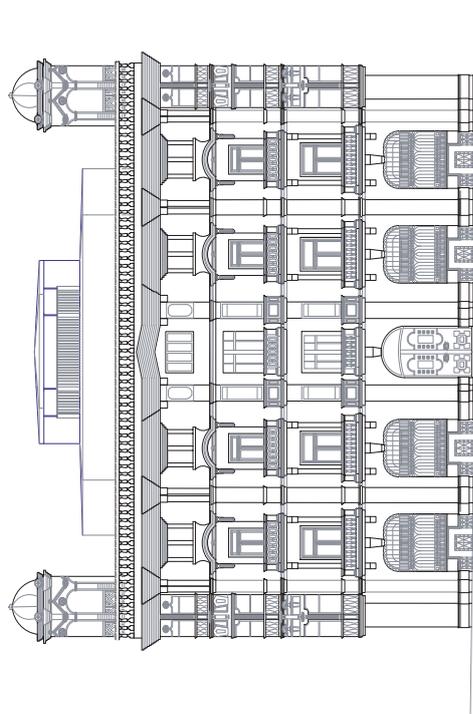
ANTEPROYECTO

u.s. Cruz y Ortiz
Cruz y Ortiz Arquitectos

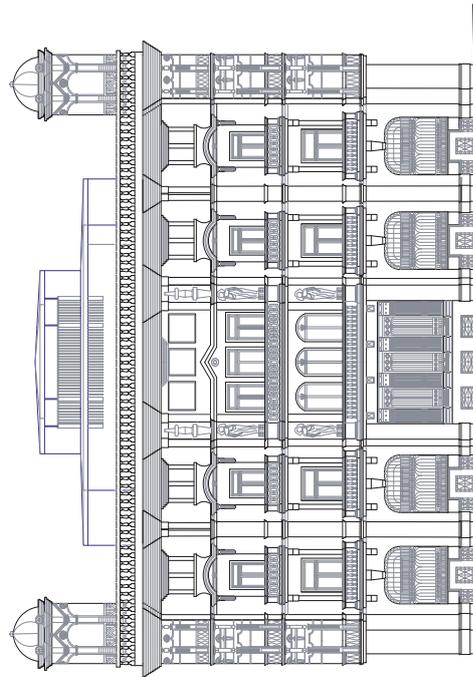
CyO REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN
CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER
BANCO DE SANTANDER

CVE-2020-7530

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88



Alzado fachada calle del Medio



Alzado fachada calle Marcelino Sanz

ALZADOS
ER.10

ESTADO REFORMADO

E 1:200

ANTEPROYECTO

Cruz y Ortiz Arquitectos

REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN A EDIFICIO DE OFICINAS DE EDIFICIO EN CALLE HERNÁN CORTÉS, 11. SANTANDER BANCO DE SANTANDER



JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

ANEXO III. Informe sobre la afección al valor patrimonial cultural

CVE-2020-7530

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

1. OBJETO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

En el siguiente anexo, se analiza la afección al valor patrimonial y cultural que representa el cambio de nivel de protección de N1 "Integral" a N2 "Estructural" propuesto en la MP así como la intervención de rehabilitación propuesta en el edificio de Hernán Cortes.

Para la elaboración del presente informe, al igual que para la correcta valoración de las intervenciones propuestas -en lo que a afección patrimonial se refiere- se han consultado, además de la correspondiente legislación referente al Patrimonio Histórico Español, los siguientes corpus documentales a nivel regional:

- Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Documento de planeamiento urbanístico vigente. Que es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (1997) de Santander.

Para la correcta interpretación de este marco legal, se ha realizado un estudio pormenorizado y exhaustivo del proyecto original, así como de las sucesivas reformas que se han realizado sobre el mismo (Ver Anexo I de la Modificación Puntual).

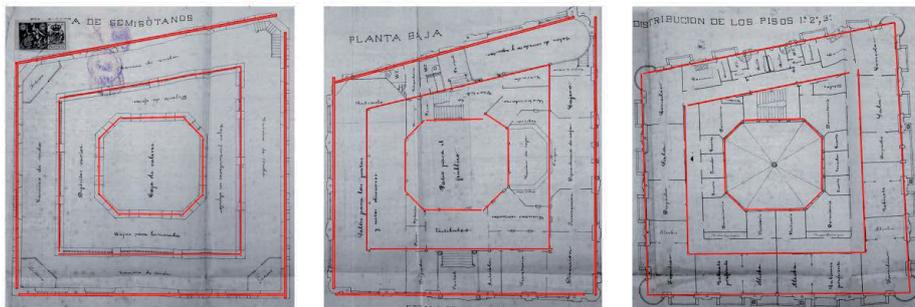
Como resultado de dicho estudio y análisis pormenorizado, se han identificado por un lado, aquellos elementos que técnicamente se consideran con valor arquitectónico, patrimonial y/o cultural, y por otro, aquéllos que, por el contrario, como resultado de fallidas o deslucidas intervenciones en el tiempo adulteran y desfiguran la comprensión del edificio original.

BREVE RESUMEN CRONOLÓGICO

Proyecto original, año 1900.

El edificio data de 1900, año de la construcción. Pertenece al "estilo francés moderno" de finales de siglo XIX que se desarrolla en Cantabria. Esta corriente se caracteriza por la utilización de una mezcla selectiva de formas singulares de diferentes estilos históricos como el Renacimiento, Manierismo y Barroco.

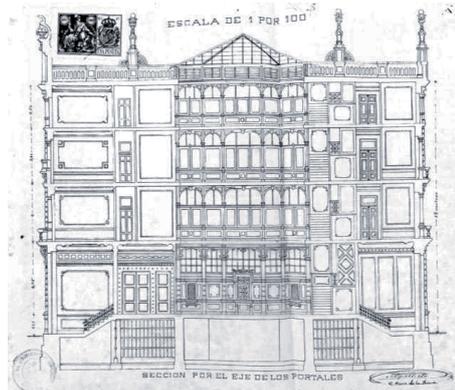
Según el proyecto original del edificio, redactado por el reconocido arquitecto cántabro Casimiro Pérez de la Riva, la estructura está compuesta por muros de fachada de carga, pilares de fundición y unos forjados compuestos de vigas metálicas y bóvedas de ladrillo con un patio octogonal en el centro de la planta. Esta estructura es reconocible en todas las plantas del proyecto original y configura otro de los puntos singulares de la edificación.



Proyecto original, 1900. Plantas.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

Según se puede observar en la sección de proyecto la estructura se mantiene vista en todo momento y el cerramiento se completa con unas carpinterías y vidrieras que introducen la luz del patio en las diferentes plantas. El patio se culminaba con una montera piramidal, que filtra la luz a través del mismo.



Proyecto original, 1900. Sección por el eje de los portales.

Proyectos de reforma en 1944 y 1992.

En noviembre del año 1944, se solicitan permisos para reformar elementos decorativos de la fachada. Se propuso la supresión de aquellos elementos decorativos que tenían mayor riesgo de desprendimiento, y reconstrucción de las zonas deterioradas, manteniendo las mismas líneas de composición.

En marzo del año 1992, se solicitan permisos para llevar a cabo obras de reformas interiores sin mayor interés, no afectando a las fachadas.

2. CONVENIENCIA DE LA INTERVENCIÓN

El estado actual del edificio varía completamente respecto del original. Las sucesivas modificaciones y reformas que se han llevado a cabo, unido al cambio de uso en las plantas superiores, han dado como resultado un edificio con una organización espacial confusa y con la pérdida de valor de algunos de los elementos singulares y de mayor interés del proyecto primario.



Estado Actual. Particiones Interiores. Planta Tipo

3

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

Las plantas de distribución han variado plenamente, ocultando la estructura en muchos casos y la configuración del patio como elemento singular y vertebrador del edificio ha quedado relegada a un segundo plano. La mayoría de las plantas se han cerrado al patio, únicamente comunicadas por unas vidrieras en mal estado resultando un estado actual del patio con diferentes problemas de salubridad y filtraciones. Esta condición se agrava por la situación vigente de la montera que culmina el patio.



Estado Actual. Particiones Interiores. Planta sótano



Estado Actual. Patio Operaciones.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

La comunicación vertical también se ha visto afectada por los cambios en la distribución interior, incumpliendo la normativa actual para la protección frente a incendios. Y por último, la cubierta actual presenta diversos problemas de salubridad e higiene como humedades y filtraciones. Además de no haber sido tratada correctamente en cuanto a distribución de maquinaria se refiere, pues nos encontramos con varios elementos dispersos y desordenados ocupando toda la planta.



Estado Actual. Cubierta

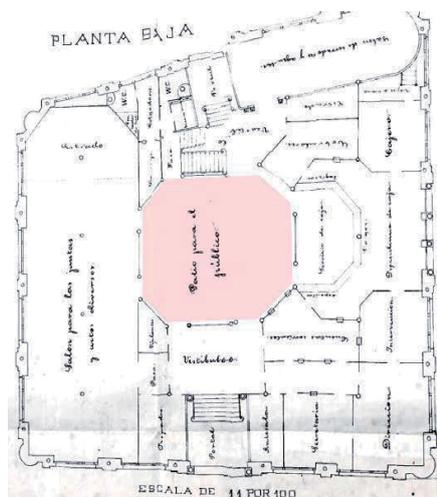


Estado Actual. Cubierta

En definitiva, las modificaciones que se han realizado en el edificio han sido basadas en elementos carentes de valor arquitectónico y restan protagonismo a los elementos que verdaderamente sí poseen ese valor patrimonial y cultural, como son:

Patio para el público.

El proyecto original contemplaba este espacio en planta baja como un 'patio para el público', un patio abierto cuya finalidad era la de organizar y distribuir la planta baja. Las dos entradas del edificio, la principal desde la calle Hernán Cortes y secundaria, desde la calle Del Medio, permitían el acceso hasta este espacio desde el cuál se distribuía al resto de estancias, dando acceso a la escalera principal del edificio.



Proyecto Original. 1900. Patio para el Público

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

El gran valor de este elemento no sólo reside en su papel organizador y representativo en planta, sino que aún se mantienen (aunque en las sucesivas reformas hayan sufrido algunas alteraciones cuestionables en términos arquitectónicos) las carpinterías originales de madera. Elementos que, por su valor patrimonial, se restaurarían e incorporarían al proyecto de intervención presentado.



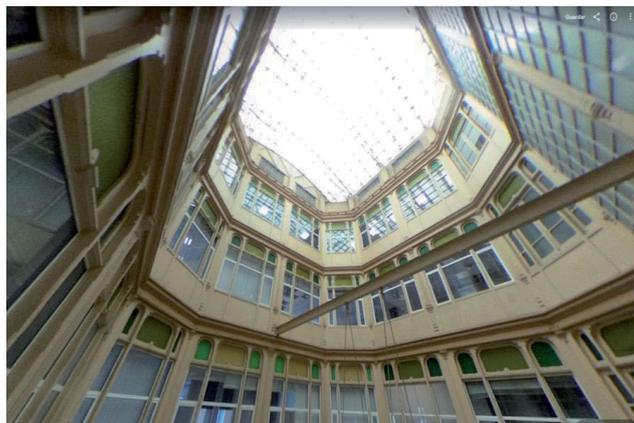
Estado Actual. Patio para el público.
Carpinterías Interiores



Estado Actual. Patio para el público.
Vista exterior

Patio octogonal

Aunque forma parte de la estructura, merece una mención especial el patio octogonal. Se trata de uno de los elementos singulares de la edificación, que a su vez, presenta los mayores problemas del edificio en la actualidad. Se observa que actualmente se trata de un elemento residual, en las fachadas del patio interior se han eliminado muchos de los elementos compositivos, perdiendo el carácter original del mismo. Además se han añadido elementos auxiliares a la estructura original que dificultan una lectura clara del espacio. Todo ello lleva a una situación actual que ha generado diferentes problemas de salubridad y humedades. La montera que coronaba el patio ha sido sustituida por una cubierta que carece de valor arquitectónico.



Estado Actual. Vista interior. Patio octogonal.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

Sistema estructural

Aunque a lo largo de los años se le han añadido diversas particiones, a día de hoy se conserva el sistema constructivo original compuesto por muros de carga en fachada, estructura de pilares de fundición y unos forjados compuestos de vigas metálicas y abovedadas de ladrillo con un patio octogonal en el centro de la planta. Esta estructura se erige como otro de los elementos singulares con un importante valor arquitectónico e histórico a conservar.



Estado Actual. Sistema Estructural

Envolventes

Las cornisas, las molduras, los balcones, o las torretas de las esquinas que observamos son algunos de los elementos característicos del "estilo francés moderno", que convierten a la fachada del edificio de Hernán Cortés en una de las principales referencias de este estilo, por tanto, son elementos de gran interés arquitectónico que deben ser, no sólo conservados, sino restaurados y ensalzados.



Estado Actual. Fachada Sur.

7

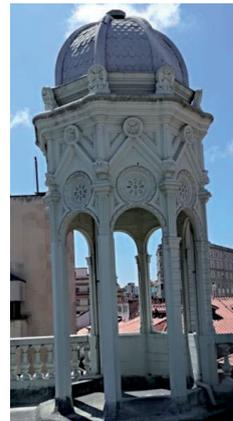
JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

Además de las imponentes fachadas verticales, como ya se ha mencionado, en el proyecto original, el patio se culminaba con una montera piramidal de vidrio, que filtraba la luz.

En la actualidad, la edificación cuenta con una azotea transitable en la que el patio, en lugar de rematarse con la montera original, se cubre con una montera de placas onduladas traslucidas de poco valor arquitectónico.



Estado Actual. Cubierta



Torreón decorativo. Cubierta

3. RESUMEN DEL PROYECTO

La propuesta consiste en la rehabilitación y adaptación del edificio situado en la calle Hernán Cortés y tiene como objetivo principal, la puesta en valor del edificio considerando su valor arquitectónico y patrimonial y la adecuación del mismo a los nuevos requerimientos del Banco Santander, y por ende, conferir la posibilidad de que la sociedad santanderina conozca el citado edificio a través de los espacios abiertos al público/clientes.

El proyecto de intervención prioriza la recuperación de aquellos elementos de interés arquitectónico del edificio, tomando como referencia el proyecto original, y eliminando aquellos otros que desvirtúan su configuración o bien han sido añadidos con posterioridad sin carecer de un valor reseñable.

Las decisiones de proyecto más relevantes, generadas del estudio y análisis del propio edificio y su desarrollo en el tiempo son:

1. Mantener la estructura original.

Consideramos que la estructura original es uno de los elementos con mayor valor del edificio y que por tanto es necesaria su conservación en la medida que sea posible.

2. Recuperar el patio octogonal original

El proyecto original contemplaba un patio abierto hasta planta baja que conectase las diferentes plantas del edificio. Esta es la intención del nuevo proyecto, la de poder recuperar el carácter del patio como elemento vertebrador en sección, de un edificio con un único uso destinado a oficinas.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

3. Recuperar el "Patio para el público"

Por un lado, la propuesta recupera la singularidad de este espacio, devolviéndole su protagonismo vertebrador y abriéndolo totalmente al público. En segundo lugar, para preservar una muestra de los valores artesanales de los ornamentos de madera originales que conformaban el patio de operaciones original, se propone situar dichos elementos en las paredes que delimitan el núcleo de escaleras de planta baja

4. Nueva montera para el patio

Se prevé la construcción de una nueva montera de cierre para el patio, acorde con la intencionalidad del proyecto y que rememore de cierta forma a la original.

5. Un edificio más seguro, accesible y sostenible.

Sin duda, una de las cuestiones primordiales en la intervención sobre un edificio existente, es la seguridad y la accesibilidad del mismo tras su rehabilitación. El nuevo proyecto, tiene como uno de los aspectos principales, la mejora de las comunicaciones entre las diferentes plantas, así como favorecer la accesibilidad en general dentro del edificio.

4. GRADO DE PROTECCIÓN. De Nivel I, Integral, a Nivel 2, estructural.

Como se ha comentado en el apartado **2.1. 'Antecedentes urbanísticos. Planeamiento urbanístico vigente'** de la memoria de la modificación puntual, el grado de protección del edificio catalogado 'Del Medio 12', es nivel 1, Integral. El PGOU de 1998 establece las obras admitidas en el nivel 1, que recoge literalmente:

1. *Se podrán ejecutar sin limitación obras de restauración, conservación y consolidación.*
2. *Las obras de acondicionamiento parcial estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.*
3. *Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueren necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.*
4. *Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.*
5. *Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.*

El cambio propuesto en la modificación puntual afectaría a este apartado. Las obras permitidas por el PGOU de 1998 se recogen en el Art 6.3.6. Obras admitidas en el nivel 2, estructural:

1. *Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.*
2. *Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial de un edificio: se ceñirán, en todo caso, a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original; y, lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todos los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.*

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

3. Las obras de reestructuración de cubiertas:
 - a) Podrán incluir buhardillas individuales que cumplan las condiciones del área de conservación ambiental a que correspondan, en su caso.
 - b) Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio.
Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición a)
 - c) Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
4. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés; o, figurasen como elementos ciegos en la composición originaria. En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.
5. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.
6. Las obras de demolición solo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.
7. Las obras de nueva edificación solo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.
8. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

A continuación analizamos en detalle, la afección que tendría el cambio del nivel de protección a nivel patrimonial, según los cambios que se producen en las obras permitidas:

1. En general, en ambos niveles de protección, 'se podrán ejecutar sin limitación obras de restauración, conservación y consolidación.'
2. En lo que se refiere a las obras de acondicionamiento parcial, frente al nivel 1 de protección, se permite el acondicionamiento y reestructuración parcial, 'se suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original; y, lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.'
3. En cuanto a obras de demolición, ambos grados permiten demoliciones parciales siempre y cuando fueren necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.

Nótese que, considerando tanto las normas generales de protección del PGOU en su art. 6.1.3.4. como el grado de protección actual N1 "Integral", no se permiten obras de demolición que no sean con un fin meramente de conservación, restauración y/o consolidación. Por lo que no están incluidos aquellos elementos añadidos a posteriori que,

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 88

aunque no supongan un peligro para la integridad del edificio, desvirtúan el proyecto original.

Para poder proceder a la demolición de dichos elementos es necesaria la tramitación de una Modificación Puntual en la que se modifique el cambio de protección del edificio. De un Nivel 1 a un nivel 2. Nivel en el que sí se permite explícitamente "suprimir todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original".

4. Respecto a las obras de nueva edificación, no se varía el grado de protección. Pues en ambos niveles se permiten únicamente obras de reconstrucción cuando hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.
5. En lo referente a la prohibición de actuaciones de ampliación, sustitución y nueva planta, dicha condición no es incompatible con la aparición de un nuevo volumen en cubierta, siempre y cuando el nuevo volumen no suponga un aumento de la superficie construida computable del edificio.

Ésta es la razón por la que en la Modificación puntual se restringe la superficie del nuevo volumen en cubierta a 265m², pasando de los 3.670,24m² del estado actual a una superficie construida computable de 3.663,82m², lo que supone una disminución de 6,42m².

6. En el Nivel de Proyección 2 "Estructural", se incluyen las obras de reestructuración de cubiertas frente al apartado 1, "Integral", que omite este punto. Las intervenciones permitidas, aseguran la preservación del patrimonio en tanto que obligan a cumplir 'el área de conservación ambiental a que correspondan, en su caso' e inciden en la eliminación de 'aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial del edificio o desvirtúen los valores del edificio.'

En lo referente a la envolvente original, debemos recalcar que, tal y como se muestra en el Anexo 1 de la Modificación Puntual, en el proyecto original del edificio Hernán Cortés se planteó una montera piramidal acristalada con una altura de 3,66m. y que actualmente el edificio cuenta con un volumen de 3,35m. de altura.

La propuesta plantea un volumen transparente de 3,16. de altura en su cuerpo principal, lo cual queda por debajo de la situación original, y con un lucernario que, contando con un retranqueo de 9m. respecto al perímetro del edificio, se eleva respecto al cuerpo principal, manteniendo esa imagen de transparencia que escasamente se aprecia desde el exterior.

Por este motivo el equipo redactor considera que las condiciones impuestas en la alternativa 3 (no sólo en cuanto a máximo gálibo, sino en lo referente a retranqueos, superficie y materialidad) son respetuosas y totalmente compatibles con el diseño original del edificio.

7. Las obras exteriores que permite el nivel 2, estructural y que se omiten en el N1, salvaguardan la configuración del edificio original: 'no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes...', y 'En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.'
8. En lo referente a la obras de reestructuración total se admite una mayor precisión a la hora de distinguir entre elementos deteriorados y de escaso valor, siempre que se 'justifique el