

Fecha del Boletín: 29-02-1996 N° Boletín: 43 / 1996

ANUNCIO relativo a las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Béjar.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1.º Carácter. El presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar se redacta por imperativo de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

El Plan se redacta conforme a dicha Ley 16/1985, y al Real Decreto 1/1992 de 26 de junio de 1992 que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (R.D.L. 1/1992).

Art. 2.º Ambito. 1. El Plan Especial será de aplicación en todo el recinto urbano de la Ciudad de Béjar declarado como Conjunto Histórico-Artístico según Decreto del Ministerio de Educación y Ciencia de 20-7-1974, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del 27-8-1974.

La descripción literal del Conjunto Histórico-Artístico, partiendo de la esquina más occidental del Parque de la Antigua en dirección Sureste y describiendo el ámbito en el sentido contrario a las agujas del reloj, es la siguiente:

Recorre el trazado de la muralla árabe avanzando hacia el Este, sube hacia el Norte atravesando la Ronda de Viariato entre las fincas 44466 04 y 03 (estando ésta última excluida).

Vuelve a girar hacia el Este por el eje de la calle Padre Roca, girando hacia el Sur por el trazado de la muralla cristiana, limitando en la parcela 46468-18 y 39.

Continúa el trazado de la muralla, recogiendo las parcelas de la calle del Pino: 46468-27, 28, 29, 03, 18 y 48452, 01-02-03-04-23-24; continúa por el eje de la calle del Pino hasta encontrarse con las traseras de las parcelas de la calle Mayor, que se han apoyado en la Muralla.

Sigue hacia el Este bordeando las parcelas de las calles Mayor de Pardiñas, Sánchez Ocaña y Mayor de Reinoso hasta desembocar en la Puerta de Avila, girando por la parcela 53454-23.

Cruza la calle Libertad, dejando en el interior parte de la manzana delimitada por las calles Libertad y Travesía 29 de Septiembre, girando hacia el Oeste recogiendo la parcela 54465-08, continuando por los límites de las parcelas que tienen fachada a la Puerta de Avila.

Gira por la parcela 54465-22, para seguir por el eje de la calle Tomás Bretón, girando hacia el Norte en el quiebro de la calle, atravesando la parcela 53460.06, hasta Mayor hacia el Norte con la calle Flamencos, girando hacia el Este por el eje de la misma.

Rodea las parcelas 53475-25,04 y 30, hasta encontrar el eje

de la calle 29 de Septiembre, avanzando hacia el Oeste, hasta encontrarse con el convento de San Francisco, que deja en su interior.

Después retoma el trazado de la muralla Norte, tanto la cristiana como la árabe, hasta llegar al parque de la Antigua, recogiendo todas las parcelas Norte de las calles: Víctor Gorzo, Plaza Mayor, Los Curas, Yezgal y 29 de Agosto.

Art. 3.º Vigencia. El presente Plan Especial tiene vigencia indefinida (art. 125 del R.D.L. 1/1992), hasta que sea modificado o revisado.

Art. 4.º Vinculación y efectos de la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico. 1. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar será vinculante a todos los efectos para los particulares y para las Administraciones, una vez haya sido definitivamente aprobado, y sin perjuicio de las facultades que correspondan a las distintas Consejerías de la Junta de Castilla y León para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente Plan y según la legislación aplicable por razón de la materia (art. 134 del R.D.L 1/1992).

Art. 5.º Documento de Plan. 1. En virtud de los artículos 77 y 83 al 86 del Reglamento de Planeamiento, el Documento del Plan viene constituido por los siguientes documentos:

Volumen 1. Tomo I. Información, Análisis y Diagnóstico. Memoria. Febrero 1991.

Tomo II. Información, Análisis y Diagnóstico. Planos. Febrero 1991.

Volumen 2. Memoria Justificativa y Planos de Ordenación. Noviembre 1994.

Volumen 3. Fichero de Unidades de Ejecución. Noviembre 1994.

Volumen 4. Catálogo. 2 Tomos. Noviembre 1994.

Volumen 5. Normas Urbanísticas. Noviembre 1994.

Volumen 6. Memoria de Participación. Enero 1993.

Volumen 7. Informe sobre alegaciones. Noviembre 1994.

TITULO I

Régimen Urbanístico del Suelo

CAPITULO I

Fomento y plazos de la edificación

Art. 6.º Fomento de la edificación. 1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el ámbito del presente Plan, y que no sean objeto de regulación específica según el artículo 8. deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de un plazo de tres años prefijado a contar desde la entrada en vigor del mismo. Este plazo podrá ser prorrogable por acuerdo motivado del pleno municipal, publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia».

2. Transcurrido el plazo correspondiente, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (art. 34 y art. 227 y ss. del R.D.L. 1/1992).

Art. 7.º A partir del momento de vigencia del Plan Especial toda solicitud de licencia de Derribo, vendrá acompañada de la correspondiente solicitud de licencia de Construcción, así mismo incluirá la fijación de plazos para ambas actuaciones.

Art. 8.º Plazos específicos para la nueva edificación. A efectos de cumplimiento de los plazos de adquisición de las facultades urbanísticas reguladas por los artículos 23 a 41 del R.D.L. 1/1992 se establecen los plazos máximos a contar desde la entrada en vigor de este Plan, en los que se deberá presentar el proyecto de edificación definitiva con petición de Licencia.

Art. 9.º Plazos Específicos para las obras de Conservación, Restauración y Rehabilitación. Para los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos las obras asignadas a cada uno de ellos deberán ser iniciadas, a efectos de consolidación del Derecho a la edificación regulada por los artículos 37 a 41 del R.D.L. 1/1992 en relación con el artículo 99 del citado R.D.L., en un plazo máximo que también se fijará con carácter general, en tres años, excepto para aquellos en los que el Documento de Plan fije un plazo específico. Estos plazos podrán ser prorrogables por acuerdo motivado del pleno municipal, publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia».

CAPITULO II

Gestión y Ejecución del Planeamiento

Art. 10.- Ejecución del Planeamiento. 1. La ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con posibilidad de la participación de los particulares, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y según se desarrolla en estas Ordenanzas (art. 140 y 141 del R.D.L. 1/1992), y sin perjuicio de las competencias que por razón de la materia de protección del Patrimonio Histórico Artístico correspondan a la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

2. La ejecución, tanto pública como privada, del Plan se realizará utilizando dos vías distintas:

a. Ejerciendo el derecho al aprovechamiento urbanístico que atribuye el Plan directamente mediante la petición de la correspondiente licencia, según las determinaciones de aquel, incluidas las de agregación de parcelas colindantes.

b. Delimitando y/o ejecutando la Unidad de Ejecución como condición previa a la solicitud de licencia en aquellos casos en que el Plan lo impone como preceptivo.

Art. 11.- Delimitación de Unidades de Ejecución. 1. Cuando no venga determinada en el Plan Especial la delimitación de las unidades de ejecución deberá hacerse, además de los requisitos que exige la Ley (art. 146 del R.D.L. 1/1992) conforme con dos criterios:

a. Adoptar aquellos que imponga el Plan en sus determinaciones.

b. Proponer voluntariamente los interesados aquellas condiciones que estimen convenientes de acuerdo con los criterios de Plan.

2. La delimitación y gestión de una unidad de ejecución podrá ir acompañada de la elaboración de un Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación cuando así el Plan lo determine o cuando, en razón a la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario de acuerdo con las especiales características de la actuación.

3. Será ejecutable el Plan mediante concesión directa de licencia en aquellas parcelas con posibilidades de ser edificadas por reunir las condiciones de solar de acuerdo con el Plan, y no estar afectadas por una Unidad de Ejecución.

Art. 12.- Prioridad de ejecución. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones que lo desarrollen se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos del mismo y las prioridades que se determinen de acuerdo con las Administraciones actuantes en posibles Programas de Actuación para la previsión de las obras a realizar, y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos, teniendo en cuenta lo especificado en los artículos 8.º, 9.º y 15.º

Art. 13.- Modalidades de la gestión urbanística. Para conseguir un equitativo reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, bien para la obtención de terrenos de cesión obligatoria, o bien para su ocupación y utilización conforme al Plan, podrá emplearse, en virtud del artículo 148 del R.D.L. 1/1992, cualquiera de las siguientes alternativas o combinaciones de ellas:

a. Reparcelación obligatoria de oficio o a instancia de parte, indicada para su tramitación conjunta con Estudio de Detalle.

b. Expropiación forzosa y contribuciones especiales, o con pago mediante permuta con otras parcelas, en Unidades de Ejecución aisladas según art. 217 del R.D.L. 1/1992.

c. Compensación o cooperación en Unidades de Ejecución completas.

d. Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal de suelo por acuerdo entre ambas partes.

e. Cesión del derecho de superficie que, sin la enajenación del dominio del suelo, permita su utilización por el Ayuntamiento o por particulares conforme a los fines del Plan. (art. 287 a 290 del R.D.L. 1/1992).

f. Constitución de servidumbres que podrán imponerse conforme al artículo 211 del R.D.L. 1/1992.

g. Compra del suelo por los mecanismos del Derecho privado.

Art. 14.- Sistemas de actuación urbanística. 1. La realización de las Unidades de Ejecución se efectuará mediante cualquiera de los sistemas previstos en el R.D.L. 1/1992. Capítulo II, Secciones 1.ª a 5.ª inclusive del Título IV. Ejecución del Planeamiento.

El sistema de actuación que se elige para las Unidades de

Ejecución delimitadas desde el Plan es con carácter preferente el siguiente:

U.E. n.º 1. Compensación-Cooperación.

U.E. n.º 2. Cooperación-Expropiación.

U.E. n.º 3. Compensación.

U.E. n.º 4. Compensación-Cooperación.

U.E. n.º 5. Expropiación.

U.E. n.º 6. Expropiación.

U.E. n.º 7. Compensación.

U.E. n.º 8. Compensación.

U.E. n.º 9. Compensación-Expropiación.

U.E. n.º 10. Expropiación.

2. La Administración actuante podrá modificar el sistema de actuación aplicable, propuesto por el Plan Especial, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuenta, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia, necesidad u oportunidad exijan la expropiación, todo ello según el art. 149 del R.D.L. 1/1992.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

Art. 15.- Condiciones y plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución. El Plan establece los plazos y condiciones de gestión específicos para el desarrollo de cada Unidad de Ejecución.

El plazo en que deberá iniciarse el comienzo del desarrollo de cada Unidad de Ejecución se fija en tres años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan. Este plazo podrá prorrogarse por acuerdo motivado del Pleno Municipal, publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia».

En el documento en que se le comunique al Ayuntamiento el inicio del desarrollo de cada Unidad se fijarán los plazos temporales para la adquisición gradual de las facultades a las que hace referencia la legislación vigente. Este documento deberá ser objeto de aprobación por el Ayuntamiento. Este documento deberán realizarlo también las Administraciones Públicas cuando sean ellas las promotoras de dichas Unidades.

CAPITULO III

Instrumentos para el desarrollo del suelo

Art. 16.- Proyectos de urbanización y de obras ordinarias.

1. Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan.
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización y reurbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del artículo 117 del R.D.L. 1/1992.
4. En ningún caso, tanto los proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
7. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.

Art. 17.- Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras. 1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

- a. Copia oficial de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.
- b. Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan o Unidad cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios viales, parques y jardines de cesión al Ayuntamiento y los que queden de propiedad privada.
- c. Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos especificados parciales que integran el proyecto general, así como la justificación de la participación pública realizada.
- d. Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrán:

1. Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Estatales y Autonómicos y las Normas Municipales, los criterios generales de cálculo, las características de la obra, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, revisión de precios, presupuestos de coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anexos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características de Proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso de que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

2. Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3. Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

e. Pliego de Condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas en el que se recogerá, además: plazo y etapas de las obras de realización de las obras de urbanización: plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas, para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.

f. Presupuesto general.

g. Pliego de condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.

2. En los Pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Legislación Local, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 R.G., además del pago de las tasas municipales de obras correspondientes.

El Ayuntamiento podrá crear las ayudas necesarias referentes a este punto y al siguiente.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas municipales correspondientes sobre el total del presupuesto del Proyecto, o de cada una de sus etapas de ejecución se entenderá que suple y hace innecesario el otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de su ejecución.

5. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares con la finalidad prevista en el artículo 16.3, comprenderán los mismos documentos y determinaciones exigidos para los Proyectos de Urbanización y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias. Su aprobación, con la correspondiente liquidación de tasas,

equivale a un efectivo otorgamiento de licencia municipal de obras.

CAPITULO IV

Ambito competencial en el desarrollo del Plan

Art. 18.- Competencias en el otorgamiento de Licencias. Una vez aprobado definitivamente este Plan, según lo dispuesto a la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español, el otorgamiento de las licencias de urbanización y de obras será exclusivamente municipal, sin que medie informe previo de la Consejería de Cultura y Turismo excepto en los Entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), delimitados como tales en el Plano de Ordenación n. 2, en los que será preceptivo para el otorgamiento de la licencia un informe vinculante de dicha Consejería (art. 20.4 Ley 16/1985).

Estos entornos son los siguientes y comprenden los Monumentos declarados en la actualidad o cuya declaración se propone desde este Plan:

Declarados:

- Palacio Ducal. Decreto 3 junio 1931.
- Recinto amurallado. Decreto 22 abril 1949.

CAPITULO V

Régimen del Conjunto Histórico-Artístico a efectos de rehabilitación

Art. 19.- Delimitación de áreas de rehabilitación preferente. A los efectos previstos en los Decretos que desarrollan las ayudas estatales y autonómicas a la rehabilitación se considera todo el Conjunto Histórico-Artístico de Béjar como Area de Rehabilitación preferente.

Art. 20.- Delimitación de áreas degradadas. A los efectos previstos en los Decretos que desarrollan las ayudas autonómicas y estatales para la actuación integral no solo de rehabilitación de viviendas sino del espacio urbano, se considera todo el Conjunto Histórico-Artístico un área degradada adecuada para el desarrollo de Programas de Renovación Urbana que puedan instrumentarse.

CAPITULO VI

Régimen de los edificios calificados con Protección Integral

Art. 21.- Edificios calificados con Protección Integral. Los bienes inmuebles afectados por la Protección Integral:

- Palacio Ducal.
- Recinto amurallado.
- Iglesia de Santiago.
- Iglesia de San María Mayor.
- Iglesia del Salvador.

- Torre y ábside de San Gil.
- Iglesia de San Juan.
- Convento de San Francisco.
- Capilla de la Santa Veracruz.

TITULO II

Normas generales para la protección del Patrimonio Cultural

CAPITULO I

Definiciones y principios generales

Art. 22.- Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de la Ciudad de Béjar al conjunto de bienes artísticos, ambientales, sociales y económicos que constituyen su identidad histórica, que se ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que las actuales tienen el deber de conservar y transmitir íntegro y mejorado a las posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico (art. 46 de la Constitución Española).

2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado por:

a. Edificios y conjuntos, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, tipológicas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo.

b. Elementos aislados de carácter menor tales como los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y similares que gozan de protección específica en función de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español que asemeja, los bienes enumerados en el Decreto 571/1963 de 14 de marzo («B.O.E.» 30-3-1963) a Bienes de Interés Cultural.

c. Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.

d. Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como rejas, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

e. Espacios libres protegidos estanciales como plazas, plazuelas y calles o espacios con ajardinamiento y arbolado, que por su especial relevancia, por su origen, por su perfecta incorporación a la estructura urbana de la ciudad o por ser referentes obligados de la vida ciudadana deben ser preservados de cualquier acción que tienda a su transformación o a su desaparición.

3. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto

de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico de Béjar, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

Art. 23.- Principios generales de actuación para la protección del Patrimonio Cultural. 1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, deben añadirse a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; ampliándose en todo caso el criterio dominante que en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y así serán potenciados por la Dirección General del Patrimonio y Promoción Cultural y el Ayuntamiento de Béjar, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble, con respecto a los costos económicos de la renovación, demolición o reedificación del mismo (art. 84.1b) del R.D.L. 1/1992.

2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, calles peatonales, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados, y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad. La implantación de actividades comerciales o terciarias no puede provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan (Disposición Adicional Cuarta. Realojamiento y Retorno del R.D.L. 1/1992).

3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según la categoría de protección asignada para el edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción integral, con los mismos procedimientos constructivos y materiales que tenía el edificio desaparecido, reproduciendo fielmente todos sus elementos.

Igualmente será obligatoria la reconstrucción, en los términos establecidos más arriba, de los edificios catalogados derruidos por otras causas o motivos distintos de los enumerados en el párrafo precedente.

4. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas. En los entornos de los B.I.C., la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural asumirá la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación del contenido de este Plan en cada caso, y, por tanto, las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.

En el resto de las áreas del Plan Especial, cualquier propuesta que sea ligeramente distinta de las determinaciones del Plan deberán contar con la aprobación explícita de la Dirección de Patrimonio y Promoción Cultural que determinará la necesidad de tramitar una modificación del Plan.

Incluso en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, cuando se produjeran hallazgos de interés podrán limitarse sus obras de intervención a las propias de uno catalogado, imponiéndose la restauración, conservación, rehabilitación u otras de aquellas partes o elementos que su análisis justificara.

Art. 24.- Definiciones Generales. 1. Se entiende por tipología edificatoria la resolución que la arquitectura da a las necesidades espaciales y constructivas generadas por los distintos usos y actividades en relación con la localización, las condiciones socioeconómicas y el período histórico en que se producen.

2. Por envolvente externa se entienden las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachada, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristaleras, toldos o lucernarios).

3. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (cimentaciones, pilares, columnas, jácenas, muros de carga, etc.).

4. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

5. Por añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo, ni por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

CAPITULO II

Conservación del patrimonio arquitectónico y ambiental

Sección Primera

Catálogo y clasificación de edificios, conjuntos y elementos

Art. 25.- Clasificación del patrimonio arquitectónico. Se establecen dos niveles de clasificación de patrimonio arquitectónico actual y de los espacios o elementos urbanos, en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

Patrimonio catalogado.

Patrimonio no catalogado.

Art. 26.- Catálogo y Patrimonio catalogado. 1. Catálogo. Como documento fundamental de esta Normativa se redacta el catálogo previsto en los artículos: 93 del R.D.L. 1/1992, 86 del Reglamento de Planeamiento y 21.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Este documento contiene la relación de los elementos unitarios que conforman el conjunto, tanto inmuebles edificados, como espacios libres exteriores u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posibles.

Se establecen tres grandes categorías según los grados de protección:

I. Protección Integral.

II. Protección General.

III. Protección Parcial.

2. Patrimonio Catalogado. El Patrimonio Catalogado comprende los edificios, conjuntos y elementos incluidos en el Catálogo que es el Volumen 4 (dos tomos) de este Plan Especial.

3. Grados de Protección. El Patrimonio Catalogado será objeto de protección individualizada, conforme a los siguientes grados:

I. Protección INTEGRAL (P.I.). Es la que afecta a aquellos elementos que con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

II. Protección GENERAL (P.G.). Es la que afecta a aquellos edificios, conjuntos y elementos, no incluidos en la categoría anterior, que por su valor artístico, arquitectónico, testimonial, o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente, su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los mismos, siendo las obras a realizar en ellos las tendientes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso. Esta protección es aplicable a los espacios libres reseñados en el Plano de Catálogo, y sitúa fuera de ordenación toda construcción existente en ellos.

III. Protección PARCIAL (P.P.). Es la que afecta a aquellos edificios, en los que el estado de conservación actual aconseja no extender la protección más allá de aquellos elementos que establecen la definición del espacio urbano. En los edificios afectados de esta protección se permiten modificaciones de la organización funcional y de la altura, según se establece en las condiciones particulares de propuesta reguladas en las fichas individualizadas del Catálogo.

Es, también, la que afecta a aquellos elementos o partes de un edificio que por razones históricas, artísticas, sociales, deben ser conservadas independientemente del inmueble que las soporta. La Protección Parcial implica, en el caso de demolición del inmueble que lo soporta, el desmontaje, acopio, tutela y la reinserción del elemento protegido.

Art. 27. Patrimonio no Catalogado. 1. El conjunto de inmuebles, espacios no construidos o elementos no incluidos en el catálogo, constituyen, por exclusión, el Patrimonio no Catalogado.

2. La regulación del Patrimonio no catalogado, afectará a los inmuebles, elementos o solares actuales, sus ampliaciones, o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las normas generales de edificación, (por no incluirse en ninguno de los grados de protección especiales

precedentes), así como a las determinaciones del artículo 138 del R.D.L. 1/1992.

Art. 28. Espacio Libre Catalogado. Se definen así, tanto los espacios libres públicos como privados que por razones de origen histórico, urbanístico o artístico deben ser preservados en su globalidad. Para ellos el nivel de obras admisible será el que se fije en sus fichas correspondientes del Catálogo.

Con carácter general se considera espacios libres catalogados todos los espacios libres de parcela vinculados a edificios catalogados con Protección Integral o General.

Sección Segunda

Clasificación de las Intervenciones

Art. 29.- Tipos de Obras e Intervenciones. 1. Las obras realizables en los edificios y construcciones urbanas concebidas en su totalidad, y en los solares o espacios no construidos, pueden variar en orden creciente por su nivel de intervención transformadora del edificio en su configuración actual, (o de su nivel de adecuación al ambiente en que se ubiquen los solares o espacios no construidos) según la siguiente jerarquía:

A. Obras o Intervenciones sobre el Patrimonio Catalogado.

A.1. Conservación.

A.2. Restauración.

A.3. Rehabilitación.

a. Con Modernización.

b. Con Reforma.

A.4. Sustitución Parcial.

A.5. Reestructuración Parcial.

A.6. Reconstrucción.

B. Obras sobre el Patrimonio no Catalogado.

B.1. Obras de Nueva Planta.

a. Sobre parcelas con ordenanza general.

b. Sobre parcelas de ordenanzas especiales y/o particulares.

B.2. Obras de Derribo.

B.3. Obras de Mantenimiento.

2. La jerarquía enunciada en el punto anterior establece una clasificación de las intervenciones posibles, referidas a la totalidad de un edificio o construcción, que en los artículos siguientes se definen pormenorizadamente. Estas definiciones mantienen, en aras de la claridad de la clasificación, un cierto carácter de mutua exclusión, porque pretenden acotar intervalos en una progresión que, arrancando de una acción estrictamente conservadora de la configuración actual, termina en la renovación edificatoria.

No obstante, en dichas definiciones cada nivel de intervención debe conllevar, además de las obras que le son específicas, aquellas de los niveles precedentes que sean necesarias.

Así mismo es obvia la posibilidad de que la más adecuada conservación o adaptación de un edificio o construcción, requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos o niveles enunciados, según se consideren las obras necesarias o convenientes sobre cada parte o elemento.

3. El nivel máximo de intervención referido a la globalidad de un edificio o construcción esta limitado por su grado de protección y viene expresado en la Sección 3 «Compatibilización de las Intervenciones según los Grados de Protección».

Los niveles máximos y mínimos de intervención para cada elemento o edificio catalogado vienen recogidos en las fichas individualizadas. Cualquier modificación o acotamiento distinto al establecido en dichas fichas deberá ser aprobado por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural, previo informe vinculante de la Unidad Técnica Territorial a partir de la valoración de la información particularizada que se reúna, según los procedimientos establecidos por las presentes ordenanzas en sus artículos 39, 40 y 41.

A. Obras o intervenciones sobre el Patrimonio Catalogado.

Art. 30.- Conservación. A.1. 1. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior o interior.

2. Dentro de las obras de conservación pueden distinguirse dos niveles:

a. Mantenimiento: son en general las precautorias que periódicamente deben realizarse para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.) así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.

b. Consolidación: son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

3. En el caso de conservación de los espacios libres o construcciones urbanas objeto de protección, son trasladables los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto a los elementos de obra como a los de jardinería, mobiliario e instalaciones.

Art. 31.- Restauración. A.2. 1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las obras de conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.

2. Las obras de restauración comprenden la recuperación de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desaparecidos.

3. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural.

En la supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio protegido, que no revistan ningún interés arquitectónico, o urbanístico (tales como casetones, porches traseros, sobreelevaciones en cubiertas, ocupaciones en terrazas de áticos, garitas o kioscos en zaguanes y cajas de escaleras, marquesinas disonantes, sustituciones inadecuadas de carpinterías, pisos, cartelones y reclamos publicitarios, etc.) de aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico o urbanístico, ocultan cierta o presumiblemente a otros de mayor, igual o menor interés.

Esta distinción de alcance y contenido implicará correlativamente un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación y argumentación.

Art. 32.- Rehabilitación. A.3. 1. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación lleva implícita la restauración de la fachada del edificio, y en los casos que específicamente se permite su posible modificación.

2. Se distinguen dos subcategorías:

1.^a Rehabilitación con modernización. La rehabilitación con modernización de un edificio autoriza la realización de las siguientes obras: Implantación de nuevas instalaciones mayores o menores (siempre que no alteren el esquema tipológico básico); la sustitución de instalaciones menores o mayores; la redistribución horizontal de locales, siempre y cuando estos espacios no conformen el esquema tipológico y se realice por alteración o por inclusión exclusiva de tabiquería; la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos; la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante

se especifican y la sustitución de cubiertas con recuperación del material de cubrición original.

Todas estas acciones deberán justificarse en función de la obtención de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad que definen este tipo de intervención.

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico o arquitectónico (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio.

En la modernización o implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos, salvo en los casos regulados específicamente que admiten ciertas modificaciones.

La sustitución de cubiertas podrá autorizarse en función del estado de conservación que presenten sin que esto signifique la posibilidad de crear aprovechamiento bajo cubierta.

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo excepción hecha en los elementos impropios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos. Por el contrario podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que, a través de ello, se consiga una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el plano de régimen de ordenación señala para la fijación de la altura máxima edificable.

2. Rehabilitación con reforma. Este tipo de intervención va dirigido a incentivar la protección del patrimonio permitiendo opciones más flexibles de remodelación interior del edificio pero conservando su fachada, esquema estructural y sus elementos definitorios e irrepetibles, cubierta, acceso y distribución interior y los valores ornamentales. Las características de este tipo de obras se individualizan en las fichas del catálogo.

Art. 33.- Sustitución Parcial. A.4. 1. Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento, por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preservan.

La construcción se hará, según las alineaciones definidas por el Plan y con un fondo edificable y una altura máxima definidas por los Planos de Ordenación, en relación con las partes o cuerpos preservados de la demolición.

2. Estas obras permiten la elevación del número de plantas en algunos casos y según se define en los Planos de Ordenación.

En las partes o cuerpos preservados de la demolición, el nivel máximo de intervención se determinará según lo establecido en el artículo 29 de estas Ordenanzas. Para las partes o cuerpos objeto de nueva construcción regirán las Ordenanzas Generales, o Especiales en su caso, así como las Particulares que corresponda

a la edificación de nueva planta.

Art. 34.- Reestructuración Parcial. A.5. Se define este tipo de intervención para aquellos edificios que estando catalogados pertenecen a alguna Unidad de Ejecución.

Por esta razón, la necesaria viabilidad de la ordenación y la consecución de los objetivos establecidos en la Unidad pueden obligar a modificaciones importantes del esquema tipológico del inmueble.

En las partes o cuerpos no alterados por la reestructuración el nivel máximo de intervención será el de rehabilitación con reforma.

En cualquier caso, se restaurará la fachada con los condicionantes específicos que puedan establecer las fichas de catálogo.

Art. 35.- Reconstrucción. A.6. 1. Obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

2. Las obras de reconstrucción al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, han de ajustarse a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas o ambientales esenciales que determinaron su protección y catalogación incluyendo ocupación y altura.

La obligación de reconstruir es inherente a la propiedad del solar y se transmitirá con ella. La Administración podrá exigirla en todo momento. Las obras de Reconstrucción tienen el carácter de sanción urbanística ante el incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Normativa.

B. Obras sobre el Patrimonio no Catalogado.

Art. 36.- Obras de Nueva Planta. B.1. 1. Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto son obras de exclusiva renovación edilicia y ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico. Se ajustarán a las condiciones generales de la edificación recogidas en el Título IV de estas Ordenanzas.

2. No obstante, lo expuesto en el punto anterior, por estar comprendidas en el ámbito del presente Plan y de acuerdo con los objetivos de éste, no pueden ser consideradas ajenas a la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, y en orden a la consecución de este objetivo y en función de la ubicación de cada parcela en relación con las características de su entorno deberán integrarse en éste.

3. Previa a la construcción de nueva planta se establece en una serie de parcelas la posibilidad o necesidad de agregación con sus colindantes para poder edificarse.

Art. 37.- Obras de Derribo. B.2. 1. Son las obras que tratan de la demolición de una construcción que, necesariamente, no está incluida en el Catálogo.

Las obras de demolición son consideradas como parte del proceso edificatorio y por ello, la solicitud de licencia de derribo se realizará conjuntamente con la solicitud de la licencia de obra nueva. Se exceptúan de esta norma las demoliciones por ruina inminente ejecutadas por el Ayuntamiento.

2. El proyecto de derribo, que se entiende como parte del proyecto de construcción de un nuevo edificio, estará integrado por los siguientes documentos, además de los reseñados para los Proyectos de Obras ordinarias:

Levantamiento a Escala 1:100 de las Plantas, Alzados Interiores o Traseros y Secciones del edificio a demoler.

Descripción tipológica de la edificación.

Descripción de los materiales y sistemas constructivos.

Memoria fotográfica a color del edificio.

Inventario de elementos constructivos o vegetales dignos de mantenimiento o reincorporación.

Art. 38.- Obras de Mantenimiento y Adaptación. B.3. De mantenimiento son las obras que deben ser usuales para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.) así como la reparación de daños locales menores, incluso la reposición de instalaciones menores o mayores.

Estas obras tienen absolutamente prohibido cualquier incremento, de volumen y deberán tender a la realización de correcciones en el diseño y tratamiento de materiales de fachada buscando una mayor integración en el entorno.

Las obras de adaptación son aquellas obras necesarias para el cumplimiento de las condiciones de la edificación de estas Normas, por parte de aquellos edificios o partes de ellos «fuera de ordenanza». En los edificios catalogados se ha indicado su necesidad específica en las fichas.

Estas obras podrán ser demandadas por el Ayuntamiento que también las podrá realizar subsidiariamente, con repercusión posterior sobre los propietarios.

Sección Tercera

Compatibilización de las intervenciones según grados de protección

Art. 39.- Determinación de las obras de intervención. 1. Las obras que se podrán o habrán de realizar en cada parcela del Conjunto Histórico-Artístico dependerán de:

1. Que esté o no incluido en el Catálogo y dentro de éste las categorías en función del grado de protección asignado.

2. El nivel o tipo de intervención asignado en las Fichas individualizadas del Catálogo.

3. El cumplimiento de las condiciones de parcelación o agregación parcelaria en las no afectadas por el catálogo.

4. Su inclusión o no en alguna de las Unidades de Ejecución delimitadas, dado el régimen especial que comportan las mismas.

5. Las ordenanzas aplicables.

2. Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y parcelas catalogadas comprendidos en el Conjunto Histórico-Artístico, se ajustarán al siguiente procedimiento:

a. Presentación de la documentación completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se pretenden realizar (art. 40).

b. Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales o la Unidad Técnica de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural, en función de sus ámbitos competenciales, podrá o bien proceder al informe de la letra c. siguiente o bien con carácter previo, si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o parcela, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

c. El Servicio Técnico Municipal o la Unidad Técnica Territorial de Patrimonio y Promoción Cultural emitirá informe sobre las obras admisibles y el destino o uso pormenorizados, confirmando las previstas en el fichero del Catálogo o permitiendo en su caso, la modificación puntual de las mismas mediante la oportuna tramitación.

Si se tratara de edificios o elementos impropios con carácter adjetivo, el informe contendrá necesariamente las obras o actuaciones a realizar para la eliminación o supresión de añadidos y elementos inadecuados.

d. Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto de las obras o intervenciones.

3. En la fase a. del número anterior de este artículo, podrá hacerse coincidir con la solicitud de Cédula Urbanística, sin que en caso de haberse emitido ésta con anterioridad, condicione las determinaciones que se impusieran con arreglo a las sucesivas fases antes mencionadas.

4. Desde la presentación de la documentación y propuesta de destino y obras a que se refiera la fase a. del número 2, precedente, hasta la notificación de la necesidad de obras de investigación o examen científico de la fase b. o, en defecto de ésta, del informe y cédula a que se refiera la fase c. del número 2, no podrán transcurrir más de 30 días. En caso contrario se entenderá aceptada la propuesta por silencio Administrativo Positivo.

5. En la determinación administrativa de las obras de intervención en cada edificio concreto, referidas en la fase c. del número 2, se expresarán aquellas que son admisibles dentro de cada categoría de catalogación y para cada parte o elemento del edificio.

Art. 40.- Documentación para la información del edificio. 1. Para una más perfecta información de cada edificio o parcela,

referida en el apartado 2.a del artículo anterior, a efectos de la fundamentación científica del informe que haya de determinar las obras admisibles en cada categoría o grado de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del patrimonio arquitectónico no catalogado, referidos en el artículo 27, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado:

1.º Planos de información del estado actual, que constarán de:

a. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/100 ó 1/50.

b. Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/100 ó 1/50.

c. Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/100 ó 1/50.

d. Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escala de 1/100 ó 1/50.

e. Detalles de acabados interiores significativos del edificio, a escalas 1/50 ó 1/20.

f. Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio, a escalas 1/200 ó 1/100.

g. Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos zonas o instalaciones que requieren las distintas intervenciones.

h. Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

2.º Documentación histórica e historiográfica, del inmueble o parcela y su entorno, caso de obtenerse, con referencia a:

a. Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.

b. Expedientes existentes en el Archivo Histórico Municipal.

3.º Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre.

2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de ejecución propuesto, en parcelas o edificios no catalogados, se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en el frente de la manzana en que se halla el edificio (incluyendo los catalogados más cercanos o cincuenta metros como mínimo a cada lado, con dos edificios como mínimo) para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su

adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con los artículos 138 del R.D.L. 1/1992 y 98 R.P., y a los efectos de las respectivas fases a. y d. del número 2 del artículo anterior.

3. Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis de impacto y consecuencias espaciales y funcionales, de los mismos.

Art. 41.- Intervenciones compatibles. 1. En los artículos siguientes de esta Normativa se recogen, los tipos de obras de intervención máxima compatibles, en principio, con cada Grado de protección del Catálogo, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.

2. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como mínimo, realizar las obras oportunas de conservación referidas en el artículo 30, siempre que sean compatibles con el grado de protección del edificio.

3. En todo edificio catalogado en cualquier Grado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al Grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación según Ordenanzas y en ciertos casos justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, podrán imponerse obras necesarias propias del Grado precedente, incluso impedirse, razonadamente ciertas obras de intervención degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizadas o posibles en el mismo Grado en que estuviese catalogado.

Art. 42.- Intervenciones en edificios de Protección Integral. P.I. 1. El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Restauración.

2. El nivel de restauración para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen, plasmados en la documentación exigida en el artículo 40.

3. Podrán admitirse obras de rehabilitación mínimas, cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, especialmente en lo referente a instalaciones; siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución, o conservación de las características originales del edificio o construcción, objetivo básico de la restauración.

Art. 43.- Intervenciones en edificios de Protección General. P.G. 1. El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Rehabilitación.

2. El nivel de Rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, y funcionalidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente, lo cual se expresará y valorará a través de lo previsto en los artículos 39 y 40.

3. En todo caso se tendrá especial consideración de lo especificado en el artículo 32.

4. Sobre el ámbito para el que se planteen las obras de

rehabilitación, el Ayuntamiento o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural podrán imponer las de restauración que estimen necesarias, para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio, especialmente la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo.

5. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad, sin que esto suponga modificación de Plan.

Art. 44.- Intervenciones en edificios de Protección Parcial.
P.P. 1. El nivel máximo de intervenciones entendido sobre la globalidad del edificio será el de Sustitución Parcial.

2. Los cuerpos, partes o elementos que se preserven por protección parcial se han especificado de modo indicativo para uno de los edificios en las Fichas Individualizadas del Catálogo.

La Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural o el Ayuntamiento podrán establecer las condiciones estrictas de delimitación entre la obras a preservar y a demoler, en función de los procedimientos previstos en los artículos 39 y 40.

3. Los cuerpos o partes que se preservan tendrán el mismo tratamiento que los edificios objeto de Protección General P.G. y para ellos el nivel máximo de intervención será el de rehabilitación, pudiéndoles imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.

Art. 45.- Intervenciones en edificios o elementos impropios.

1. Cuando el edificio, elemento, según el artículo 67, estuviese fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el art. 137 del R.D.L. 1/1992.

2. Si su inadecuación al ambiente es por «fuera de ordenanza», conforme al mismo artículo 67, podrá imponérsele la supresión de los añadidos impropios o la modificación o adaptación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en él. Sin perjuicio de lo regulado en el artículo 38 de estas Normas.

Art. 46.- Reedificación forzosa. Reconstrucción. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave a los efectos de lo previsto en los artículos 261 a 268 del R.D.L. 1/1992.

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones aplicables, el responsable del derribo y en su caso, el propietario y adquirente, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reconstruirlo bajo la supervisión de la Unidad Técnica de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural.

A todos los solares resultantes de la demolición de edificios catalogados, cualquiera que sea la causa de la demolición, se les aplicará el régimen de reconstrucción obligatoria prevista en el apartado 3 del artículo 23 de estas Ordenanzas.

A tal fin, se procederá a su inclusión en el Registro de Solares, y a la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno con la declaración de «interés inmediato» de su edificación, concretando los plazos de edificación, que se propone sean de un año desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro o la venta forzosa del terreno.

Art. 47.- Intervención parcial y obras de nueva planta en edificios y elementos no catalogados. Las obras de intervención parcial y de nueva planta en edificios y elementos no catalogados y construcciones no especialmente protegidas, se someterán a los criterios y principios de estas Ordenanzas, así como a las determinaciones específicas del Título IV.

CAPITULO III

Conservación del medio ambiente urbano

Art. 48.- Conservación de elementos visibles. 1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 246 del R.D.L. 1/1992, la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural y el Ayuntamiento podrán ordenar, la ejecución de obras de conservación, adaptación y rehabilitación, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

A. Fachadas o espacios visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones miradores o su decoración.

B. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

Art. 49.- Limitaciones a la publicidad exterior. 1. En aplicación extensiva del artículo 19.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español no se permitirá la fijación de vallas publicitarias, carteles ni soportes en todo el Patrimonio Catalogado del Centro Histórico.

2. Expresamente se prohíbe:

a. La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.

b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

3. En los edificios de cualquier categoría catalogados, en ruina o no, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo; salvo los carteles propios de identificación personal o comercial, así como las placas conmemorativas que honran al edificio o que lo describen.

En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expediente, ayudas obtenidas y titulares de Dirección Facultativa

y de la Contrata.

4. En los edificios catalogados o no, previa licencia se permitirá la instalación de rótulos comerciales de las actividades que se desarrollen en los mismos, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a. Se sitúen en el plano de fachada, dentro de los vanos y huecos de la misma. Es decir que no sobresalgan del plano vertical de la fachada y queden incluidos en el hueco.

b. No oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.

c. Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno.

d. Para la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

5. No se permitirá publicidad sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforo), postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en los relojes exentos especiales diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, kioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. En todo caso, en las áreas peatonales de actividad comercial y de ocio se podrá autorizar, la instalación de arquitectura efímera donde se agrupe la publicidad exterior de la zona.

6. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural o el Ayuntamiento podrán autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

7. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará «fuera de ordenación» según dispone el artículo 67, y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización; excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra en el edificio con publicidad fuera de ordenación en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, o actividades municipales de su competencia.

9. La instalación sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó, sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado. En todo caso la solicitud de su licencia se considerará obra menor.

Art. 50.- Protección del Arbolado. 1. El arbolado existente,

deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento o a la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural, quienes podrán recabar asesoramiento de los organismos competentes, conforme a los art. 138 y 242 del R.D.L. 1/1992.

2. Toda solicitud de «tira de cuerdas» para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta en sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana; o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia; tales como replantar los árboles que hubiesen de cortarse, o trasplantarse a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia (artículo 40).

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar tantos árboles, de igual especie y tamaño como los talados, dejados secar o arrancados sin licencia.

Art. 51.- Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario actual. 1. En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

a. Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras.

b. Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

4. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos, y tendrá unas dimensiones de 3,30x4,00 m. Se señalizarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

5. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia con bancos de espera. La acera o espacios donde se instalen tendrá una anchura suficiente.

6. Se procurará concentrar, en lo posible, todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

Art. 52.- Medidas de protección del medio urbano. 1. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 10/1966 del 10 de marzo sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y artículos 25 y 29 de su Reglamento por Decreto 2619/1966 del 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta, media o baja tensión, mediante convenio entre las compañías concesionarias y la Administración, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender la Administración con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación.

2. Toda obra nueva o de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., del subsuelo en su momento oportuno, según el número anterior.

3. Las Compañías de Electricidad, Telefónica, etc., no podrán instalar en ningún momento, postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados, en aplicación directa del artículo 19.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Las compañías tendrán un plazo a fijar por este Plan para la modificación de sus tendidos de suministro a partir del cual, la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural o el Ayuntamiento de Béjar podrán iniciar, previa comunicación mutua acciones tendentes a la ejecución sustitutoria de las modificaciones de las redes.

CAPITULO IV

Conservación del patrimonio social y económico

Art. 53.- Derechos sociales de la población residente. 1. En virtud de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, en la gestión de los planes, la Administración deberá asegurar la mayor participación de los interesados, adoptando para ello las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada por dicho planeamiento.

2. Es deber de la Administración promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para la efectividad del ejercicio de la libertad e igualdad de los individuos y de los grupos sociales, facilitando la participación de los mismos en la consecución efectiva del derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, impidiendo su especulación y delimitando el contenido del derecho de propiedad mediante la función social del mismo (art. 9. 2, 23 y 47.1 de la Constitución Española de 1978).

3. Entre los derechos sociales y económicos que pueden protegerse con el Plan, se adoptarán las medidas oportunas para controlar, dirigir las actividades económicas en la ciudad, y distribuir más racionalmente sus áreas de servicio a la población.
4. Las operaciones de demolición, reedificación renovación o rehabilitación que hubieran de llevarse a cabo por el cumplimiento del presente Plan, con arrendamiento, otorgarán el reconocimiento del «derecho de retorno» de los inquilinos o arrendamientos al inmueble que en lugar del primitivo se reedificase.
5. El ejercicio del «derecho de retorno» que asiste a los inquilinos o arrendatarios se realizará en los términos previstos en el artículo 81 y siguientes de la Ley 40/1964 de Arrendamientos Urbanos, tal y como establece la Disposición Adicional Cuarta del R.D.L. 1/1992.
6. Rehabilitada o reconstruida la finca, cada vivienda o local asignado a los inquilinos que lo desearan, dispondrá de una superficie mayor de las 3/4 partes de las que antes ocupaban, de iguales instalaciones y servicios y estará situada a la altura y posición análogas (art. 83 L.A.U.).
7. Cuando se cumplan todos los compromisos, la renta máxima exigible a los inquilinos será la que determina el artículo 84 L.A.U.
8. En las obras que se llevarán a cabo para la rehabilitación o conservación o mejora del inmueble catalogado, o cuando, en otro caso, se evitase su demolición, deberá recabarse de la Administración la cooperación económica oportuna. El costo de las obras de mejora realizadas podrá repercutirse entre los alquileres de la totalidad del inmueble en un 12% anual del capital invertido global, no pudiendo exceder dicha repercusión del 50% de la renta anual mediante recibos mensuales complementarios, de conformidad con los artículos 239 y 246 del R.D.L. 1/1992 y artículo 108 L.A.U.
9. Cuando el arrendador no consienta en las obras de mejora requeridas por la Administración Actuante y dejara transcurrir 30 días sin comenzarlas o 3 meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo (art. 110 y 114, causa 7.^a L.A.U.).
10. En la determinación de las indemnizaciones arrendatíacas y en la valoración de las edificaciones se utilizarán los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:
 - a. Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
 - b. Cuantía de los gastos de traslados por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
 - c. Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

TITULO III

Régimen jurídico de la edificación

CAPITULO I

Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico

Art. 54.- Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones. 1. En aplicación del art. 21 del R.D.L. 1/1992 los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por el Planeamiento Urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan también sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 21 y 246 del R.D.L. 1/1992, la Dirección General del Patrimonio y Promoción Cultural o el Ayuntamiento ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados; procediendo, en caso de no ejecutarlas, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los artículos 245 del R.D.L. 1/1992, 104 y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y 10.3 del R.D.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que le corresponde o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general (art. 246.2 del R.D.L. 1/1992 y 11.2 R.D.).

4. Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a. Mantengan los terrenos, y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Ordenanzas.

b. Todas aquella obras de conservación, necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación (Q) sea igual o inferior al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas, calculado conforme a la siguiente expresión:

$Q \leq 1/2 Va.$

Va se determinará en función del artículo 56.3 del R.D.L. 1/1992.

5. Cuando las anteriores obras de conservación, rebasaran estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble. En los edificios catalogados podrá ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, según queda desarrollado en el número anterior, y con las demás condiciones que procedan por

razón de los fondos públicos empleados (art. 246.2 del R.D.L. 1/1992), reguladas y contenidas en el correspondiente convenio a suscribir en cada caso, entre la Administración actuante y la propiedad.

6. Si (Q) son los costes de reparación totales mínimos necesarios, se tendrá:

Si Q 1/2 Va, declaración de ruina (art. 247.2a del R.D.L. 1/1992) con posible participación de la Administración en su financiación, según convenio a suscribir.

Si Q 1/2 Va, deber de conservación, sin ruina.

Art. 55. Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado. 1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contiene en el artículo 23 de las presentes Ordenanzas.

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y rehabilitación, requeridas por el presente Plan para adecuarlas a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los art. 21, 138 y 246 del R.D.L. 1/1992.

3. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo a fijar desde la aprobación del presente Plan Especial. Los propietarios de los locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos servicios, haciéndolo el Ayuntamiento en acción sustitutoria y cobrándolo por vía de apremio, por virtud del artículo 19.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, artículo 66 y 182 L.S.; 13 de la Ley 10/1966 del 18 de marzo sobre Instalaciones Eléctricas y artículos 2. , 7. y 8. de la Ley 3/1976 del 11 de marzo sobre Servidumbres de Paso de Líneas y Cables de Comunicación (artículo 52).

4. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los técnicos cualificados.

Art. 56.- Obligaciones y ayudas económicas para la conservación. 1. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo de este Plan podrán recabar para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento, Diputación, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León o cualquier otro organismo oficial que la prestarán en condiciones adecuadas (ver art. 246 del R.D.L. 1/1992).

2. En los edificios protegidos se entenderá que no experimentan incremento de valor mientras subsistan la indicada protección a los efectos de la aplicación del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

El Ayuntamiento elaborará Ordenanzas Fiscales específicas que regulen el tratamiento fiscal de todas las figuras impositivas de base urbana cuyo hecho imponible se localice en el Conjunto Histórico-Artístico de Béjar.

Esta ordenanza contendrá la determinación de cuantía y forma de abono de la aportación económica municipal que se determine, para lo que debe efectuarse un Programa bajo el epígrafe «Ayudas a Edificios y Elementos Catalogados», que también deberá contemplar, las ayudas específicas y beneficios fiscales a los que hace referencia el art. 99.3 del R.D.L. 1/1992.

3. Cuando las obras de conservación de un inmueble incluido en el Patrimonio catalogado definido en estas Ordenanzas rebasaren los límites a que se refiere el art. 54, el Ayuntamiento, la Dirección General del Patrimonio y Promoción Cultural, y demás organismos tutelares participarán en la parte de las obras imprescindibles cuyo importe sobrepase dichos límites, con las condiciones adecuadas; sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponden al propietario, quien en todo caso, deberá realizarlas a su costa en la otra parte exigible a su deber de conservación.

4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por el presente Plan, o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, podrán realizarse por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada (art. 227 y 228 del R.D.L. 1/1992).

5. Cuando en los edificios catalogados no se realizasen las obras de conservación exigidas, o fueren objeto de uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro o no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

6. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación en un edificio catalogado, y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrá costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio para rehabilitarlo, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación previsto en el artículo 206 del R.D.L. 1/1992 (art. 23, 24, 36 y 37 L.P.H.E.).

7. Las condiciones de las ayudas económicas que podrán concederse a las obras de conservación, restauración o rehabilitación a que se refieren los números 1, 2, 3 y 6 anteriores, se concertarán con los interesados, bien mediante subsidio de los intereses derivados de los préstamos, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de la población interesada y el grado de utilidad social de las obras.

Estas condiciones se determinarán en el convenio a suscribir en cada caso, entre la Administración actuante y los administrados.

CAPITULO II

Vigilancia, control y cumplimiento del deber de conservación

Sección Primera

Disposiciones Generales

Art. 57.- Titularidad del deber de Conservación. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art. 58.- Titularidad de la vigilancia de Conservación. La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde a la Corporación, asistida directamente de la Policía Municipal y de los Servicios Municipales en el área de sus respectivas competencias.

En los ámbitos delimitados de los B.I.C., la vigilancia compete al Ayuntamiento que deberá comunicar cualquier incidencia detectada a la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural en un plazo de 24 horas desde su conocimiento.

Art. 59.- Inicio del procedimiento. El Procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Art. 60.- Contenido del procedimiento. Incoado el procedimiento, los Servicios Técnicos Municipales o la Unidad Técnica Territorial de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a. Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b. Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c. Determinación del plazo de ejecución de las obras relacionadas, en la medida, que fuera posible, y estimación de su carácter urgente si existiese.

Art. 61.- Trámite de audiencia. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, la Alcaldía o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural si consideran oportuno proseguir el expediente, lo pondrán de manifiesto a los propietarios del inmueble, inquilinos y otros interesados si los hubiera, concediéndoles un plazo mínimo de 10 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

Art. 62.- Resolución del procedimiento. 1. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de la Unidad Técnica Territorial si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde o al Director General del Patrimonio y Promoción Cultural para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multas.

En la resolución, además, se requerirá al propietario o a sus administradores la ejecución de la orden efectuada, y se le comunicará que en caso de no cumplirla se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique, en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 194 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, artículo 301 del R.D.L. 1/1992 y artículo 36 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste para realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art. 63.- Incumplimiento y sanciones. 1. Notificado a los interesados el Decreto a que hace referencia el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos Municipales o la Inspección Técnica del Patrimonio emitirán nuevo informe en el que podrán pura y simplemente ratificar el anterior o exponer las indicaciones que estimaren convenientes a la vista de lo cual la Alcaldía o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural podrá ordenar la redacción del correspondiente proyecto, si fuera necesario por la entidad de las obras, y en su caso, memoria valorada con indicación del Presupuesto y Pliego de Condiciones de las obras a realizar.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución, si fuere necesario por la entidad de las mismas.

2. La Alcaldía o la Dirección de Patrimonio y Promoción Cultural decretará igualmente la incoacción del expediente sancionador para imposición de multa cuya resolución contendrá el requerimiento de ejecución y advertencia de ejecución subsidiaria contemplada en el art. 62.

3. El importe de la multa será del valor de las obras necesarias para subsanar las deficiencias correspondientes.

Art. 64. Ejecución subsidiaria. 1. Transcurridos dos meses desde la notificación de resolución imponiendo la multa sin que se hubiese ejecutado las obras, la Alcaldía o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

2. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Art. 65.- Actuaciones inminentes. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Art. 66.- Actuaciones urgentes. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se

indica. Deberán así mismo especificarse en el informe las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará a cabo por los Servicios Municipales.

CAPITULO III

Edificios y elementos «fuera de ordenación» y «fuera de ordenanza»

Art. 67.- Naturaleza y alcance del concepto «fuera de ordenación» y «fuera de ordenanza». 1. Los edificios, elementos e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como impropios.

2. Se definen como edificios o elementos «impropios con carácter sustantivo» los que no se ajusten a las condiciones de edificación exigibles (altura, volumen, tipología, alineación o calificación) por este Plan y se declaran «fuera de ordenación».

3. Y edificios o elementos «impropios con carácter adjetivo», los que posean elementos inadecuados claramente disonantes o impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad marquesinas, etc.) que requieren la supresión o modificación de sus añadidos o elementos inadecuados, estando «fuera de ordenanza».

Art. 68.- Régimen general y excepciones. 1. A los edificios, elementos o instalaciones calificados como «impropios con carácter sustantivo», o «adjetivo», se les aplicará el régimen establecido en el artículo 137 y concordantes del R.D.L. 1/1992, del siguiente modo:

a. Dicho régimen se aplicará en su integridad a los edificios o instalaciones destinados a un uso dotacional o público, a los edificios incluidos en Unidades de Ejecución en las que la iniciativa de desarrollo sea pública, y a los definidos como «impropios con carácter adjetivo» en el número 3 del artículo anterior.

b. Para los edificios, elementos o instalaciones calificados como «impropios con carácter sustantivo» sólo por su altura, volumen o tipología la aplicación del régimen de «fuera de ordenación» se diferirá al momento de su demolición o sustitución.

2. En los edificios, elementos o instalaciones calificados como «impropios con carácter sustantivo» no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. En todo caso, cuando se proceda a la demolición o sustitución de los edificios, las nuevas construcciones se adaptarán a las determinaciones del Plan, sin derecho a indemnización por las obras autorizadas.

TITULO IV

Condiciones generales de la edificación y sus usos

CAPITULO I

Condiciones de aprovechamiento y edificación

Sección Primera

De las condiciones de la parcela

Art. 69. Solar. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan y ubicada en Suelo Urbano.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

a. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tengan pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas de conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c. Que aún careciendo del requisito a.) anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del art. 40 del Reglamento de Gestión, en relación al art. 33 del R.D.L. 1/1992, hasta que la parcela adquiriera la condición de solar.

3. La posición de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en el Plan o esté sujeta a Estudio de Detalle, Unidad de Ejecución o Agregación parcelaria previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes y para el reparto de cargas y beneficios.

Art. 70. Alineaciones y rasantes. 1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. Alineación oficial exterior o de calle.

Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones anteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

4. Rasante Oficial.

Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la

actualidad, o el que se determine para ámbitos en los que hace falta un instrumento o sistema de actuación urbanística de desarrollo.

Art. 71.- Parcela edificable. Frente mínimo y máximo. 1. Todas las parcelas del Conjunto Histórico-Artístico se consideran edificables directamente, a excepción de las incluidas en las distintas Unidades de Ejecución y de las sometidas a agregación parcelaria.

2. Las agregaciones permitidas y grafiadas en los Planos de Ordenación serán de cumplimiento preferente para la renovación de las edificaciones existentes en las mismas. En las edificaciones existentes sobre dichas parcelas podrá intervenir con obras de conservación y mantenimiento, de manera que se garantice su adecuación funcional y física. No obstante todo lo anterior, se podrá autorizar la renovación de la edificación en parcelas sin la previa agregación si así fuese autorizado por el Ayuntamiento en la correspondiente cédula urbanística en la que se justifique la innecesariedad de la agregación, por ser las parcelas colindantes susceptibles de edificación, en todo caso las áreas sometidas a agregación parcelaria son las parcelas máximas susceptibles de desarrollo en un único edificio.

La obligación de agregación será efectiva en todo caso para aquellas parcelas con frente a la alineación exterior menor de cuatro metros.

3. Las parcelas no catalogadas, no incluidas en Unidades de Ejecución y no sometidas a procesos de agregación podrán subdividirse en parcelas de superficie superior a 180 m.2 y frente mínimo a vía pública de 10 m.

4. Los solares edificables, actualmente escriturados con dimensiones menores de las anteriores, se consentirá que se edifiquen separadamente si no hubiese posibilidad de agregación por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones de las fincas circundantes o de otros condicionantes. En el caso de ser edificado, deberá garantizarse la construcción de una vivienda mínima. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparcelable o expropiable.

Sección Segunda

De las condiciones de volumen

Art. 72.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela. Fondo edificable. 1. Los edificios protegidos con Protección Integral (P.I.) y Protección General (P.G.) definen con su actual ocupación de parcela la posición de la edificación.

2. Para las parcelas con edificios catalogados con Protección Parcial (P.P.) y para el resto de parcelas con edificios no catalogados o sin edificar, el Plan delimita gráficamente la posición de la edificación al fijar su situación respecto a la vía pública, sus linderos con las parcelas limítrofes y su fondo edificable, que se determina como parámetro fijo de la edificación, dejando libre el resto de la parcela que no será edificable.

La posición de la edificación está definida en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan y es de carácter vinculante.

Art. 73.- Altura máxima de la edificación. 1. Los edificios protegidos en las categorías de Protección Integral P.I. y Protección General P.G., a los efectos de número de plantas y altura de cornisa mantienen las actualmente existentes, sin perjuicio de que determinados añadidos o sobreelevaciones realizadas con posterioridad a la construcción del edificio puedan ser considerados como elementos impropios a los efectos previstos en el artículo 67.

2. Para los edificios catalogados con Protección Parcial en que se permite la elevación de plantas, y para el patrimonio no catalogado el número de plantas y altura de cornisa del nuevo edificio se regulará por el Plano de Ordenación n. 1. Ordenación pormenorizada, donde se especifican sobre cada parcela el número máximo de alturas permitidas en numeración romana.

Cuando dicha asignación supera las alturas de la edificación existente supone la posibilidad de elevación de la misma, cumpliendo el resto de condiciones de la edificación. Cuando, por el contrario, esta asignación supone una disminución en altura actual, el edificio queda «fuera de ordenación», por exceso de altura y son de aplicación los artículos 67 y 68.

Como criterios para medir las alturas grafiadas y adjudicadas a los edificios catalogados con Protección Parcial que admiten elevación, a los no catalogados en su renovación y a los de nueva edificación sobre el suelo vacante, se tendrá en cuenta la localización de las parcelas en relación con los edificios Catalogados con Protección Integral o General.

Se producen así situaciones de colindancia y de proximidad.

La situación de colindancia se refiere a la localización junto a edificios catalogados con P.I. o P.G. en el mismo perímetro de manzana.

La situación de proximidad viene definida cuando entre la parcela y el edificio catalogado con P.I. o P.G. más cercano no existen más de 20 m., medidos en el perímetro de la manzana.

En estas situaciones la altura de las distintas plantas permitidas vendrá definida por las referencias horizontales del edificio catalogado. En su basamento, en su cornisa y en sus plantas intermedias con tolerancias en función de las rasantes de 50 cm. (en más o en menos).

En defecto de estas situaciones de colindancia y proximidad la altura de las plantas vendrá referida según el siguiente cuadro:

Número de Plantas Altura Máxima

- . Una (baja) 3,50 m.
- . Dos (baja + una) 6,50 m.
- . Tres (baja + dos) 9,50 m.
- . Cuatro (baja + tres) 12,50 m.

4. Por encima de las alturas máximas sólo se podrá elevar la cubierta inclinada que ocultará los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escalera y elementos

regulados en el artículo 83, sin perjuicio de las limitaciones establecidas.

5. En el plano de la fachada por encima de las alturas máximas, se permitirá la sobreelevación de elementos decorativos de remate, tales como barandas, antepechos de protección y elementos regulados en el artículo 82, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el artículo 83, en las mismas condiciones que en el apartado anterior respecto a materiales y terminaciones.

6. A la altura máxima, antes determinada en el cuadro, se le podrá aplicar una tolerancia de 50 cm. (en más o menos) con el fin de adecuarla a los edificios adyacentes, siempre que ello esté justificado.

Art. 74.- Medición de la altura y del número de plantas. 1. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar y desde la rasante oficial de acera hasta el plano inferior del forjado o del alero de la última planta en la alineación de fachada.

2. En los solares con fachadas a viario cuyas pendientes hacen variar las rasantes no deberán superarse el número de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente es tal que produce respecto al punto medio de la fachada diferencias de cota iguales o superiores a sesenta centímetros se habrá de escalonar la edificación para mantener las máximas alturas permitidas. Dicho escalonamiento se producirá en frentes de fachada menores o iguales a nueve metros (9 m.). Si la longitud total de la fachada es inferior a doce metros (12 m.) bastará con medir en el punto medio de la alineación exterior del solar, tal y como se indica en el punto 1 de este artículo.

3. La numeración romana, que indica la máxima altura permitida en número de plantas, se refiere a la medición efectuada en las alineaciones oficiales exteriores que se indican en los planos de ordenación pormenorizada de este Plan Especial. Planos 1.1. hasta el 1.6 de ordenación pormenorizada.

Esta altura máxima se extiende hasta el fondo edificable fijado.

La diferencia de cota entre el punto de medida de la altura en la alineación oficial exterior y las líneas de fondos edificables en contacto con el terreno pueden producir en éstos alturas visibles distintas de las indicadas respecto a la alineación. Estas diferencias debidas a la topografía del terreno están permitidas por la presente normativa. No se permitirá la alteración artificial del terreno para obtener un mayor aprovechamiento.

4. No se admitirán altillos ni espacios abuhardillados. Tampoco se admitirán entreplantas que se acusen en fachada y tuviesen acceso independiente del de la planta baja.

VER DISEÑO

Art. 75.- Altura libre mínima. 1. En los casos en que la altura máxima no está referida a algún elemento protegido, la altura mínima libre será de 2,60 m. en las plantas altas y de 3,20 m. en la planta baja.

2. La altura libre mínima en el punto anterior será de aplicación en obra nueva. En los demás tipos de obras podrán rebajarse a 2,35 m. y 2,80 m. respectivamente.

Art. 76.- Volumen Agotado. En las parcelas con aprovechamiento urbanístico agotado o sobrepasado, queda expresamente prohibido cualquier obra que suponga incremento de su edificabilidad y las que se permiten son las de Conservación y Mantenimiento.

Ante el improbable caso de tener que proceder a la sustitución de uno de estos edificios la altura y el número de plantas y la ocupación de la nueva construcción se regula en los Planos de Ordenación como para el resto del Conjunto.

Sección Tercera

De los espacios libres de la edificación

Art. 77.- Espacios libres de parcela. 1. Son los espacios libres de edificación, situados dentro de la parcela.

2. Aquellas parcelas que tengan señalada una profundidad edificable o una alineación interior, ésta habrá que entenderla válida para la totalidad de las plantas situadas sobre rasante, incluida la baja; debiéndose tratar el espacio interior no edificable, como espacio libre ajardinado, aún en el supuesto de que se utilice el subsuelo para aparcamientos.

Sólo se podrán abrir huecos de ventilación o iluminación en los muros levantados sobre la alineación interior cuando la distancia a la parcela colindante sea igual al $H/3$ (siendo H la altura máxima permitida) y superior a tres metros como mínimo. En caso contrario dichos huecos se abrirán a Patios de iluminación o ventilación según se definen en el artículo siguiente. Todo ello en concordancia con el artículo 110.2.3. de esta Normativa.

3. En los espacios libres de parcela en que existiese algún tipo de arbolado las nuevas edificaciones deberán conservar y respetar el mencionado arbolado.

Art. 78. Patios de iluminación o ventilación. 1. Son los espacios libres configurados por dos o más paramentos, cuya finalidad es posibilitar la iluminación y ventilación de las estancias recayentes a los mismos.

2. En los patios de iluminación y ventilación, las dimensiones mínimas y su superficie se regularán de acuerdo con el siguiente cuadro:

Diámetro mínimo del Superficie N. de plantas
círculo que debe mínima m.2 a las que
quedar inscrito sirve el patio

3 9 2

3,30 12 3

3,50 14 4

3. En las parcelas en que la dimensión paralela a la fachada en la línea de eje del patio, sea menor o igual que el diámetro mínimo más 1 m., existirá la posibilidad de disminuir la dimensión del diámetro mínimo definido en el punto anterior

manteniendo la superficie mínima señalada en el mismo punto, previo informe del servicio municipal correspondiente. En ningún caso, la dimensión mínima será inferior a dos metros.

Sección Cuarta

De los cerramientos de la edificación

Art. 79.- Criterios Generales. 1. Corresponden a esta sección la regularización de los aspectos concernientes a la configuración exterior, volumetría, composición, materiales, tratamientos, textura y color, en los edificios de nueva planta y en las actuaciones en los edificios catalogados.

2. A estos efectos toda solicitud de licencia de obra nueva deberá ser acompañada de un estudio gráfico de las líneas de remate de coronación, cornisa, separación entre cuerpo basamental y cuerpo central, materiales, textura y color del frente de manzana en que se encuentre el solar.

Si éste es esquina o semiesquina, se analizarán los dos frentes de fachada existentes.

Este estudio comprenderá un análisis de los elementos antes señalados, formulando hipótesis sobre las leyes de composición métrica referidas a longitud, proporciones y ritmo de vanos y macizos, así como las leyes de utilización de materiales, textura y color, para justificar la propuesta que formule.

3. Se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, niveles de forjados, dimensiones en huecos y macizos, composición, materiales, color y, detalles constructivos.

4. Como criterio general, la composición del edificio adoptará una diferenciación de las partes del paramento de fachada en tres zonas: basamento, cuerpo central y coronación, en base a consideraciones históricas y de referencia formal a la tipología y carácter arquitectónico del Conjunto Histórico.

Es facultativa la posibilidad de señalar en fachada las líneas de basamento y cornisa, cuando los edificios no se encuentren en colindancia o proximidad con elementos catalogados con Protección Integral o General.

5. Se prohíbe la colocación, sobre la fachada (el cuerpo basamental, central, y coronación de los edificios) de elementos de instalaciones de cualquier tipo (canalones y bajantes, aparatos de aire acondicionado, chimeneas, conducciones, contadores, etc.).

Será de obligado cumplimiento por parte de los propietarios de los edificios y por parte de los responsables de las Compañías Suministradoras el artículo 19.3 de la Ley 16/1985. El régimen que establece este artículo será de obligado cumplimiento para todo el Conjunto Histórico.

Se tolerarán las bajantes, instando su correcta conservación, en aquellos bienes del Patrimonio Catalogado en los que su presencia haya constituido un motivo más en la composición del edificio.

Los elementos registrables de las distintas instalaciones podrán empotrarse en la fachada siempre que las tapas de registro

se realicen con el mismo material de aquella.

Art. 80.- Parte Basamental. 1. Es la parte del edificio definido por la planta baja, y en su caso primera, y en cualquier caso la zona del mismo comprendida entre la rasante de calle y la línea horizontal representativa de los primeros voladizos o impostas existentes en el paramento de la calle en que se encuentra el edificio.

2. Los sillares que conforman la mayor parte de los zócalos de la edificación tradicional tienen la consideración de elementos protegidos con protección general, y deberán ser reutilizados si se procede a la renovación del edificio y este no se encuentra catalogado.

El proyecto de obras de demolición considerará específicamente su desmontaje y almacenamiento y el proyecto de construcción su reutilización.

3. No se permitirán ni voladizos ni marquesinas.

4. Se autorizarán salientes de elementos compositivos realizados con materiales no disonantes hasta un máximo de 15 cm. medidos perpendicularmente a la alineación, siempre y cuando la acera tenga más de 80 cm. en el punto del saliente.

5. En cualquier caso la disposición de los huecos y elementos compositivos y la utilización de los materiales deberá corresponderse con los del resto de fachada.

En la edificación existente, cualquier obra que afectando el cuerpo basamental se acoge a alguna ayuda oficial, está obligada a reformar los aspectos de las plantas bajas y locales comerciales, al objeto de recuperar la estructura y composición original que haya resultado alterada por reformas pasadas.

Antes de abrir o reformar un local se deberá presentar, para su aprobación por el Ayuntamiento o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural, un proyecto de adaptación, cuanto menos en su aspecto exterior, a la composición general del edificio. Las directrices del primer proyecto de adaptación que se realice por edificio marcará las pautas generales (relación vano-macizo, altura-tamaño y dimensión de los huecos, materiales y texturas) de actuación en el resto de los locales del edificio.

6. El hueco de acceso al garaje no modificará la composición del edificio ni la disposición ni ritmo de huecos. Podrá ir asociado al hueco de acceso peatonal del edificio.

7. Todo hueco de acceso al edificio en planta baja se cerrará obligatoriamente al exterior mediante elementos adecuados de carpintería. Los zaguanes horizontales para acceso de vehículos al garaje deben estar asimismo cerrados al exterior.

8. Los accesos a los edificios se producirán por sus fachadas principales cuando exista más de una. El acceso principal ocupará toda la altura del basamento del edificio, manifiéstese o no esta situación en fachada.

9. En el caso de utilizar una línea de imposta para resaltar la diferenciación entre el cuerpo basamental y el resto de la fachada aquella podrá tener hasta 15 cm. de profundidad y 25 cm. de ancho y deberá ser realizada con los mismos materiales y tratamientos que el resto de la fachada.

10. Se tolerará la colocación de muestras y rótulos siempre que su espesor sea menor de 15 cm., se coloquen formando parte del ritmo vertical de vanos de la composición general del edificio, sin distorsionar el ritmo de huecos en el basamento, su altura no sobrepase los 50 cm. y su superficie no sea mayor de 0,7 m.2 Se prohíbe la colocación de banderines. El resto de características son las definidas en el artículo 49 de esta Normativa.

Art. 81.- Cuerpo central de la fachada. 1. Se entiende por cuerpo central de la fachada, aquella zona situada entre el límite superior de la parte basamental antes definida y la coronación del edificio. Comprende las plantas de piso.

2. La fachada será plana y ajustada a la alineación y no se autorizará ningún cuerpo volado cerrado.

3. El espesor de los muros de fachada será cuanto menos de 25 cm.

4. La proporción máxima de huecos no superará, nunca el 35% sobre el muro macizo a excepción de las galerías a Sur donde no será inferior al 70%; deberá ir refrendada por analogías a los edificios catalogados del entorno inmediato de la edificación que se proyecta.

Las proporciones de los huecos serán eminentemente verticales con relaciones 2:1 pudiéndose llegar a relaciones 1:1 en situaciones singulares dentro de la composición.

Los huecos se corresponderán verticalmente incluso en planta baja.

Se admitirán los huecos de directriz curva (redondas, elípticas) cuando tengan el carácter de elementos singulares dentro de la composición general.

5. Se admitirá la realización de balcones y miradores a razón de uno por hueco. Podrán diseñarse corridos cuando acaben respecto a la línea medianera a una distancia igual al ancho del vano más próximo.

Las dimensiones de los vuelos de los balcones serán:

Anchura del vuelo = ancho hueco + 50 cm.

Vuelo máximo = 45 cm.

Espesor del vuelo = 10 cm.

Con carácter general se permitirá la consolidación y restauración de huecos, balcones y miradores preexistentes en edificios protegidos.

6. En el caso de que existan voladizos estos no pueden estar a una altura inferior a 3,60 m. respecto de la calle medidos en la vertical de cada voladizo.

7. La altura libre mínima entre plantas será de 2,60 m., debiendo ajustarse la altura de forjados a las condiciones de colindancia o proximidad a elementos catalogados.

8. La composición eminentemente vertical de las fachadas del

Conjunto Histórico deberá mantenerse en las nuevas actuaciones. Las proporciones vano macizo de las nuevas edificaciones serán semejantes a la de los edificios catalogados del entorno inmediato de la actuación.

Especial consideración tendrá el tratamiento del cuerpo central de la fachada de las Galerías a Sur en la calle Mayor, de las Armas, Plaza Mayor y calle Rodríguez Vidal.

9. Se permiten molduras y resaltes terminados en los mismos materiales que el resto de la fachada cuya profundidad no sea mayor de 15 cm.

10. En el Patrimonio Catalogado se pondrá especial cuidado en respetar los materiales y elementos tradicionales del cerramiento de los huecos.

11. La utilización del color en fachadas de edificios a conservar, deberá tender a resaltar la composición, y procurando facilitar la lectura del orden de fachada, la gama cromática del Conjunto Histórico, permite la utilización de todos los colores tradicionales (blanco, ocres, amarillos, tierras, rojos almagras, grises, azules, verdes) siempre y cuando se haga con intensidad adecuada y se empleen con los mismos criterios que la tradición local utiliza.

12. Se prohíbe la colocación de rótulos, muestras y banderines.

Art. 82.- Coronación. 1. Es el remate del edificio, a partir de la línea de cornisa, si ésta existe, o el tratamiento singular de la última planta de la construcción.

2. Puede adoptar la forma de planta completa, alero, cornisa, barandal en función de la existencia de situaciones semejantes en el entorno próximo.

3. Los remates en forma de barandal podrán tener una altura de hasta 1 m. sobre la línea de cornisa.

4. Se prohibirá la colocación de aquellos elementos que por sus especiales características, materiales o constructivas, y a juicio de los Técnicos Municipales o de la Unidad Técnica Territorial, puedan representar ocasión de riesgo para los viandantes.

5. Se prohíbe expresamente la colocación de anuncios del tipo que sean.

6. Los aleros se permitirán conforme a la edificación tradicional, su vuelo será como máximo 70 cm. respecto a la alineación y en su construcción no se permitirá el vuelo del forjado de techo de la última planta con un espesor superior a 10 cm.

Art. 83.- Cubiertas. Las cubiertas como cerramientos superiores de la edificación seguirán las formas tradicionales y, por tanto, serán inclinadas con un ángulo no superior a 35 sexagesimales. Podrán tener entre una y cuatro aguas. Dada esta descripción no se admite la solución de terrazas en cubierta.

Se cubrirán con teja cerámica curva. Se prohíben los hormigones, fibrocementos y chapas metálicas, permitiéndose excepcionalmente la pizarra en las rehabilitaciones de edificios

que las han utilizado, así como las sustituciones de placas onduladas de fibrocemento gris por otras similares de color en aquellos edificios existentes que por razones estructurales no admiten su cambio.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje así como los regulados en el artículo 73.4.

Se procurará que no aparezcan en las cubiertas los volúmenes de las casetas de maquinaria u otros servicios (depósitos de agua o combustibles, maquinarias de acondicionamiento, ascensores) permitiéndose sólo las chimeneas de ventilación y extracción de humos que se realizará con materiales acordes con la fachada. Cuando no sea posible incluir en volumen de la cubierta los volúmenes de las escaleras y ascensores estos podrán sobresalir de la misma, pero siempre dentro del volumen capaz resultante de trazar planos de 45 desde el perímetro de la planta sin considerar los aleros. Estos volúmenes se cubrirán con las mismas condiciones de la cubierta y su tratamiento y materiales serán como el resto de las fachadas.

La instalación de antenas (convencionales o parabólicas) se hará de forma que no altere la imagen urbana y no sean visibles desde el espacio público.

La recogida de aguas se realizará de forma que no afecte a los aspectos exteriores de la fachada, ocultando canalones, etc.

Art. 84. Materiales. Los tratamientos materiales y de color de la fachada del edificio, tomarán como referencia las correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en el frente de manzana en el que se ubica el edificio de nueva planta.

Quedan expresamente prohibidos los tratamientos materiales no tradicionales en el ámbito del Conjunto Histórico, tales como la utilización masiva del ladrillo visto y los aplacados cerámicos como material de terminación, los tratamientos pulidos y reflectantes en superficies de piedra y metálicas, el empleo de carpinterías metálicas de aluminio anodizado, la utilización de aplacados cerámicos y la realización de canalones y bajantes en PVC visto. Se permite la utilización de carpintería de PVC siempre que sus colores sean acordes a los de la carpintería en madera tradicional.

Se prohíbe la colocación exterior de persianas enrollables fijas (podrán ser interiores a la carpintería). El oscurecimiento de las estancias se confía a contraventanas o frailerros.

Art. 85.- Medianerías o paramentos al descubierto. 1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas. En particular los hastiales y medianerías no tendrán acabados bituminosos o de placas de fibrocemento sino los tradicionales con teja curva cerámica.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante o por regulación específica, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados,

etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural y según los plazos que se establezcan en orden a la importancia de tales medianerías para el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

Sección Quinta

De los sótanos

Art. 86.- Construcciones bajo rasante. 1. Se permite la construcción de una planta de sótano o semisótano en los edificios de nueva planta respecto a la rasante de la calle que da alineación a la parcela, en el caso de dar frente a más de una calle el punto de referencia será el medio del frente donde se mida la altura máxima permitida.

a) Sótano: Por planta sótano se entiende aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. La altura libre no será inferior a doscientos treinta centímetros (230 cm.), salvo lo dispuesto para Aparcamientos en el artículo 91.

b) Semisótano: Por planta semisótano se entiende aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a ciento treinta centímetros (130 cm.) de la rasante de la acera, o de la cota de planta baja.

2. Cuando por las condiciones topográficas de la parcela la intersección del plano del muro construido sobre el fondo edificable permitido y el terreno natural contenga un espacio bajo rasante que permita la aparición de un número superior de plantas bajo rasante estas se permitirán. No se permitirá la alteración de las condiciones topográficas para aumentar dicho espacio bajo rasante.

3. Cuando además dichas condiciones topográficas posibiliten la iluminación y ventilación de dichas plantas bajo rasante desde el espacio libre público o espacio libre de parcela, según establece esta normativa (artículos 77 y 78), se permitirá que en un fondo no superior a ocho metros (8 m.) se localicen usos con locales vivideros tal y como se definen en el artículo 110.2 de esta normativa.

VER DISEÑO

Sección Sexta

De los aparcamientos

Art. 87.- Aparcamientos obligatorios. 1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra aparcamientos precisos para cumplir con las dotaciones de plazas de garaje que más adelante se indican, excepto en los casos que se señalan. En los espacios de aparcamiento sólo se permitirá la estancia de vehículos y su lavado.

2. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

Situación 1.^a: en el propio solar, en el sótano, o planta baja.

Situación 2.^a: en edificio exclusivo para éste uso, en plantas de pisos.

Situación 3.^a: en aparcamientos en suelo de dominio público en cesión del derecho de superficie, por gestión municipal o por concesión, en el subsuelo o en edificios o áreas exclusivas con éste destino.

3. La utilización del aparato elevador de vehículos, especialmente recomendado para solares de menos de 200 m.2 de superficie, se hará conforme a la Circular del 21 de junio de 1970, sobre la Ordenanza 34 de las viviendas de Protección Oficial, de la Dirección General de la Vivienda, M.V., siendo preferente a la utilización de rampas.

4. Cuando la calle de acceso a la parcela sea inferior de 3,50 m. de ancho o claramente inaccesible al vehículo o el frente de la fachada del solar fuese menor de 7 m., podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en situación 1.^a, y se solicitará al Ayuntamiento su dispensa sin perjuicio de exigirlo en otras situaciones, facultad que corresponde al mismo.

5. Cuando se trate de obras de rehabilitación, sustitución o reestructuración parcial en edificios catalogados, se podrá dispensar la ubicación de aparcamientos en los mismos.

Art. 88.- Dotación de aparcamientos. En el artículo 91 se define y dimensionan las plazas de aparcamiento.

1. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada:

Vivienda o apartamento, como mínimo.

10 plazas ó 100 m.2, de hotelero, o sanitario como mínimo.

100 m.2, ó 5 empleados de la industria como mínimo.

2. En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificación, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

3. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes en cualquiera de los casos señalados.

Art. 89.- Aparcamientos temporales. En los solares vacíos y vallados con frente a la calle que no esté cerrada al tráfico se autorizará, previo informe municipal, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad, conforme al art. 136 del R.D.L. 1/1992 y 41 de las presentes, y sin que esto

suponga alteración de los plazos de edificación especificadas en el artículo 8.º

Art. 90.- Edificios de uso exclusivo aparcamiento. Sólo se autorizará la construcción de edificios aparcamiento sobre solares existentes que no estén incluidos en los ámbitos de los B.I.C. Queda expresamente prohibida la transformación en edificio aparcamiento de los edificios que cuentan con algún grado de protección. La normativa estética compositiva y la de materiales será de obligado cumplimiento.

Previo a la solicitud de la Licencia Municipal de obras se deberá solicitar resolución vinculante de la Alcaldía en la que se autorice la realización del edificio-aparcamiento en función del informe técnico municipal que pondrá en consideración los siguientes aspectos:

Ubicación del solar en relación con la trama.

Alteraciones en el sistema de transporte-tráfico urbano derivados de los accesos al edificio.

Alteraciones en el uso peatonal del espacio público libre.

Previsión de daños sobre el Patrimonio edificado.

Relación espacial de la nueva instalación con otras, comercio, terciario, aparcamiento, etc., ya realizadas.

Art. 91.- Características de los aparcamientos. Plazas de aparcamiento. Superficie. Accesos. Altura libre. Ventilación. En relación con las dimensiones de las plazas de aparcamiento, accesos, ventilación y otras las características son:

1. Plaza de aparcamiento es una porción de suelo sensiblemente horizontal con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que sea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD	LATITUD
. (m.)	(m.)	

Vehículo de dos ruedas	2,5	1,5
------------------------	-----	-----

Automóviles grandes	5,0	2,5
---------------------	-----	-----

Automóviles ligeros	4,5	2,2
---------------------	-----	-----

Industriales ligeros	5,7	2,5
----------------------	-----	-----

Industriales grandes	9,0	3,0
----------------------	-----	-----

2. La superficie mínima obligatoria del aparcamiento será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas, incluyendo en dicha superficie las áreas de acceso y maniobra.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. Accesos. Los aparcamientos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio mínimo de tres metros (3 m.) de anchura y cinco metros (5 m.) de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

La puerta de acceso no superará en ningún caso la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinte centímetros (220 cm.) de altura. En calles con pendiente esta altura se medirá en el punto más desfavorable.

Las rampas de acceso a los aparcamientos en situación 1.^a y 2.^a se localizarán dentro del área ocupado por la edificación y no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos y del doce por ciento (12%) en los curvos medida en la línea media. La anchura mínima será de tres metros (3 m.).

En los tramos curvos tendrá el correspondiente sobreechanco y su radio de curvatura en el eje será superior a seis metros (6 m.).

Los aparcamientos o garajes con superficie inferior a quinientos metros cuadrados (500 m.2) podrán utilizar como acceso el portal del inmueble. Este acceso compartido sólo será permitido cuando el aparcamiento sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

Los aparcamientos con superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m.2) tendrán una sección de rampa de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional y de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.) y seiscientos setenta y cinco centímetros (675 cm.) si es curva.

Cuando el acceso sea mediante aparato elevador de vehículos exclusivamente se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de nueve metros (9 m.) y su ancho no será inferior a seis metros (6 m.).

Las escaleras de acceso tendrán un ancho mínimo de un metro (1 m.).

4. La altura libre será, como mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm.) medidos en cualquier punto de la superficie.

5. Ventilación. En aparcamientos subterráneos la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas exclusivamente para este uso, estancas, con sección uniforme en todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro (1 m.) la altura máxima, alejadas cinco metros (5 m.) de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

a) Para ventilación natural se dispondrá un metro cuadrado (1 m.2) de sección de chimenea por cada doscientos metros cuadrados

(200 m.2) de superficie de local. Existirá un conducto vertical en cada cuadrado ideal de veinte metros (20 m.) de lado.

b) La ventilación forzada estará formada por un conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan dos al menos en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince metros (15 m.) de lado en que verticalmente pueda subdividirse el local.

c) En situación 2.^a se permite la ventilación de las plantas sobre rasante se podrá autorizar la ventilación por fachada, distando los huecos un mínimo de cuatro metros (4 m.) de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.

CAPITULO II

Condiciones generales de uso e higiene de la edificación

Sección Primera

Disposiciones Generales

Art. 92.- Régimen general de Usos. En desarrollo de los principios generales establecidos en estas Ordenanzas, para garantizar el equilibrio entre las actividades urbanas generadoras del empleo (comercios, artesanía, terciario) y las de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de otras y el despoblamiento de las clases y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad de las actividades.

Las presentes Normas regulan el régimen general de usos en el funcionamiento de la residencia, usos públicos y aparcamientos, rigiéndose por sus ordenanzas propias. A la vez se regulan los usos en el funcionamiento de las actividades terciarias y comerciales, artesanales y locales de reunión que se ejerzan en el ámbito de éste Plan.

Para la ubicación de otros usos o para el mantenimiento de los actuales que no estén contemplados en el Documento del Plan será preceptiva una resolución vinculante de la Alcaldía, emitida en base a un informe técnico municipal con el contenido regulado en el artículo 102.

Art. 93.- Usos de la edificación. A efectos del presente Plan los usos posibles en la edificación serán:

1. Residencial.
2. Usos públicos para Dotaciones y Equipamientos.
3. Talleres artesanales.
4. Terciario, Comercial.
5. Locales de reunión.
6. Aparcamientos y Garajes no ligados a la vivienda propia.

Art. 94.- Actividades Calificadas. De los usos anteriores se consideran Actividades Calificadas a efectos de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas e Insalubres los siguientes:

3. Talleres Artesanales.
5. Locales de Reunión.
6. Aparcamientos y Garajes no ligados a la vivienda propia.

Art. 95.- Uso Residencial. Se denomina uso residencial el dirigido a facilitar el alojamiento permanente de las personas.

Puede ser unifamiliar, plurifamiliar o colectivo. Comprende el aparcamiento vinculado a la vivienda.

Art. 96.- Usos públicos para Dotaciones y Equipamientos. En este uso se incluyen los terrenos o edificios que se consideran Dotaciones y equipamientos y que podrán ser de dominio público o privado.

Art. 97.- Uso de Talleres Artesanales. Se denomina actividad artesana la que, incluida en el repertorio de oficios artesanales, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa inferior a 10,0 KW y empleando personal de uno a cinco operarios.

Art. 98.- Uso de Terciario Comercial. Es la actividad destinada a alojar el intercambio de bienes y/o servicios. Incluye los locales destinados a la Hostelería y al alojamiento temporal de las personas (hospedaje).

Art. 99.- Uso de Locales de Reunión. Se denominan locales de reunión o de pública concurrencia todos aquellos de más de 100 m.2, capaces de albergar a un número superior a 50 personas: Salas de fiestas, espectáculos, discotecas y bingos; o los que no cumpliendo ninguna de estas condiciones anteriores mantengan música en su interior, ya sea con actuaciones en directo o por reproducción.

Art. 100.- Uso de Aparcamientos y Garajes no ligados a la vivienda propia. Se denominan aparcamientos y garajes no ligados a la vivienda propia, aquellos talleres destinados a la reparación o conservación del automóvil y sus accesorios, que precisan para su ejercicio la presencia de vehículos en el local. Dentro de los talleres se incluyen las actividades e instalaciones dedicadas al lavado y engrase de vehículos. No se incluyen las estaciones de servicio, que quedan prohibidas en el ámbito del presente Plan.

Sección Segunda

De la ubicación de las actividades calificadas

Art. 101.- Talleres Artesanales. La ubicación de los talleres artesanales es libre en el ámbito del Plan Especial.

Podrán instalarse en parte de un edificio con uso característico residencial, siempre y cuando estén por debajo de cualquier vivienda y estén dotados de acceso independiente desde la calle.

Podrán instalarse en edificios de uso exclusivo.

Serán de especial obligado cumplimiento la Normativa sobre Condiciones Ambientales, artículos 114 a 119.

Para su ubicación en las áreas de defensa de los B.I.C. será preceptivo un informe técnico vinculante de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural.

Art. 102.- Locales de Reunión. La ubicación de los locales de reunión no es libre en el ámbito del Plan Especial.

Queda prohibida su implantación en edificios con uso característico residencial, admitiéndose en edificios de uso

exclusivo o en edificios con usos básicos no residenciales siempre y cuando ocupen la planta baja o primera.

Será preceptivo el cumplimiento de la Norma NBE. C.P.I. 91 y del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Será de especial y obligado cumplimiento la Normativa sobre Condiciones Ambientales, artículos 114 a 119.

Para su ubicación en las áreas de defensa de los B.I.C. será preceptivo un informe técnico vinculante de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural.

Para la solicitud de la correspondiente licencia de obras para adaptación del local o en su caso de la licencia de apertura será preceptiva la solicitud de una resolución vinculante de la Alcaldía.

Esta resolución vinculante se emitirá en base a un informe técnico municipal que pondrá en consideración los siguientes aspectos:

Ubicación de la Actividad en relación con la trama urbana.

Alteraciones en el sistema de transporte-tráfico urbano derivados de los accesos, concentrados en el tiempo, al edificio.

Previsión de daños sobre el Patrimonio Edificado.

Previsión de alteración de las condiciones ambientales del entorno, (ruidos, molestias, desperdicios).

Previsión de evacuación del edificio.

Art. 103.- Aparcamientos y Garajes no ligados a la vivienda propia. La ubicación de esta actividad queda prohibida en las áreas de defensa de los B.I.C. y es libre en el resto del ámbito del Plan Especial.

Podrá localizarse en edificios de uso exclusivo según las condiciones del artículo 90.

La ubicación de la actividad en edificio de uso compartido con el resto de usos implica que éstos nunca queden por debajo del uso de aparcamiento y garaje.

Será de especial y obligado cumplimiento la Normativa sobre Condiciones ambientales, artículos 114 a 119.

Sección Tercera

De la ubicación de las actividades inocuas

Art. 104.- Residencial. El uso residencial es el uso característico del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar y como tal deberá ser potenciado por la Administración.

Art. 105.- Dotaciones y Equipamientos Públicos. Los usos públicos para dotaciones y equipamientos, en función del artículo 20.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se ubicarán preferentemente sobre los edificios que tienen carácter de B.I.C. o en su defecto en los catalogados por este Plan Especial.

También podrán ubicarse libremente en el resto del ámbito del Plan.

Art. 106.- Terciario. Comercial. La ubicación de este uso es libre en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico.

El uso terciario comercial, comprende las siguientes clases:

1. Comercios, Almacenes de comercio.
2. Bancos, Oficinas, Sedes de empresa.
3. Despachos profesionales.
4. Hostelería y alojamiento temporal de las personas.
5. Academias, Centros privados de formación.

El uso terciario podrá implantarse como máximo en un 50% de la superficie total de un edificio, dedicándose el resto a uso residencial. Queda excluida de esta limitación la clase cuarta.

Podrá realizarse la implantación de este uso en edificio exclusivo siempre que esté incluido en el Catálogo de edificios a proteger.

La ubicación de actividades relacionadas con la clase 5 podrá realizarse siempre y cuando estén dotadas de acceso independiente desde la calle. Si carece de este acceso necesitarán de la autorización individual y expresa de cada uno de los vecinos del inmueble. En cualquier caso se situarán por debajo de las viviendas existentes en el edificio.

Art. 107.- Régimen de usos en el Patrimonio Catalogado. Los edificios catalogados, en los que en función del tipo de intervención asignado sea imposible aplicar las condiciones de uso residencial, se destinarán a uso dotacional y de equipamientos preferentemente (artículo 105) o a uso terciario-comercial en todas sus clases, independientemente de la normativa general que para la regulación de este uso establecen estas Ordenanzas.

Cuando se ha establecido con carácter vinculante un uso para los edificios catalogados se ha hecho constar expresamente en las fichas individualizadas del Catálogo.

Sección Cuarta

Disposición Transitoria

Art. 108.- Régimen transitorio de los usos existentes. 1. Al margen de lo establecido en el artículo 92, los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que, por virtud del mismo no fuesen admisibles o quedasen ubicados en situaciones incompatibles serán calificados como usos impropios.

2. Se definen como usos impropios con carácter sustantivo los que no se encuentren incluidos en los usos admisibles por este Plan según se define en el artículo 93. Estos usos se declaran fuera de ordenación procediéndose a su eliminación en el ámbito del Plan. Mientras no se produzca esta eliminación a los locales o edificios que alberguen estos usos les será de aplicación el artículo 68 de esta Normativa.

3. Se definen como usos impropios con carácter adjetivo aquellos que, siendo admitido por el Plan, queden ubicados en situaciones incompatibles y, por tanto, fuera de ordenanza. Se procurará e incentivará su traslado a situaciones compatibles. El traspaso de estos usos para actividades de análoga naturaleza será posible siempre que se produzca una resolución vinculante de la alcaldía de acuerdo con un informe técnico municipal que tendrá el contenido especificado en el artículo 102 de esta Normativa.

Sección Quinta

Vivienda

Art. 109.- Definición. Es aquel que entiende del alojamiento permanente de las personas. Se establecen tres clases: unifamiliar, multifamiliar o colectiva. El uso residencial es el característico y prioritario en todo el Centro Histórico.

Art. 110.- Vivienda exterior. 1. Vivienda exterior. Se considera así toda vivienda que tenga al menos dos habitaciones que siendo locales vivideros cumplan una de las siguientes condiciones:

A. Tener huecos de tamaño mínimo 1,20 m.2 a espacios libres de dominio y uso público.

B. Tener huecos de tamaño mínimo 1,20 m.2 a espacios libres privados abiertos a los espacios públicos antes señalados.

C. Tener huecos de tamaño mínimo 1,4 m.2 a espacio libre de parcela o patio interior de manzana ya existente, cuya anchura mínima permita inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a $\frac{3}{4}$ de la altura máxima medida desde la rasante de la calle.

D. Todas las habitaciones que sean locales vivideros abrirán sus huecos a los patios de iluminación o ventilación según se recoge en el artículo 78 de esta Normativa.

2. Locales vivideros. Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas. Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Iluminación. Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no será inferior a $\frac{1}{10}$ de la superficie del local. Un hueco así calculado sólo podrá dar iluminación a un fondo máximo de 10 m.

2. Ventilación. Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor de la tercera parte de la superficie de iluminación.

3. Distancia a los paramentos exteriores. Todo hueco de iluminación deberá estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior de $\frac{2}{3}$ de la altura total del edificio y no menor de 3 m., la distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo de cumplirla en todos sus puntos. Todo ello en concordancia con el artículo 78.3 de esta Normativa.

Se consideran locales vivideros en las viviendas la estancia, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si

los hubiera.

3. Programa mínimo de vivienda.

La superficie útil mínima de vivienda se fija por el siguiente cuadro en función del número de personas que vayan a habitarla, cuadro que regula también la superficie de la estancia y de la cocina.

Personas	M.2 útiles	M.2 Estancia	M.2 Cocina
----------	------------	--------------	------------

. totales			
. 2	40	15	7

. 3	46	15	7
-----	----	----	---

. 4	56	18	8
-----	----	----	---

. 5	66	20	8
-----	----	----	---

6 ó 7	96	25	8
-------	----	----	---

8 ó más	106	25	10
---------	-----	----	----

El programa mínimo se compondrá de: estancia, cocina, un dormitorio principal o dos en una cama, un cuarto de baño y armarios.

Dimensiones mínimas útiles.

Dormitorio de una cama. Superficie mínima 6 m.2 anchura mínima 2 m.

Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 8 m.2 anchura mínima 2,30 m.

Dormitorio principal. Superficie mínima 10 m.2 anchura mínima 2,50 m.

Estancia. La superficie mínima será de 12 m.2 aumentada en tantos metros cuadrados como número de camas se prevean, a razón de un metro cuadrado por cama. Será inscribible un círculo de diámetro 3 m.

Cocina. Superficie mínima 7 m.2 (ancho mínimo 1,70 m.).

Baño. Superficie mínima 3,60 m.2

Aseo. Superficie mínima 1,80 m.2

Armarios. Con un fondo de 0,50 m. se establecen una longitud de 0,50 m. de armario por plaza de dormitorio prevista con un mínimo de 1,50 m. lineales por vivienda.

En caso de que la cocina se coloque conjuntamente con la estancia, ésta deberá tener una dimensión mínima de 18 m.2, aumentada según la regla del número de camas y tendrá la condición inexcusable de ser local abierto al exterior en los términos definidos en el epígrafe 1.

4. Viviendas para minusválidos. Deberán preverse condiciones suficientes para uso correcto y apropiado de la vivienda por parte de minusválidos físicos o sensoriales, al menos en una de cada treinta viviendas que se construyan, y además condiciones de

situación, contenidas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de enero («BOE» 28-11-80) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10 de noviembre de D.M. de 3 de marzo de 1980 («BOE» 18-11-80).

5. La altura mínima libre de toda la vivienda nueva será de 2,60 m. Para los edificios en rehabilitación se permitirá reducir esta altura a 2,30 m. cuando la edificación preexistente lo exija.

6. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Los pasillos y escaleras tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,20 m.

Las puertas de los pasillos y de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,20 m.

La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

Anchura mínima en todo su recorrido un metro. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

En el rellano al que se abran huecos de acceso a locales o viviendas tendrá un ancho de 1,20 m. En el caso que de acceso a un ascensor tendrá un ancho de 1,70 m.

Deberá disponer de luz y ventilación exterior, pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de escalera de 0,30 m. de anchura mínima.

La huella de la escalera no podrá ser inferior a 28 cm. y la tabica no podrá ser superior a 18,5 cm.

7. Ascensores. Cuando el edificio vaya equipado con un ascensor, éste dará uso a todas las plantas del inmueble.

En edificios catalogados con nivel de protección integral o general los ascensores y aparatos elevadores serán del tipo hidráulico. (art. 20.3 Ley 16/85 P.H.E.). Se recomienda también la utilización de aparatos hidráulicos en edificación de nueva planta o en edificios con nivel de protección parcial. En los ámbitos de protección de los BIC la utilización de ascensores hidráulicos será obligatorio.

8. Mientras no se elabore una Ordenanza de Rehabilitación de carácter Autonómico o Municipal, será de aplicación este epígrafe: En las viviendas a rehabilitar en edificios a conservar, será susceptibles de excepción, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de la Inspección del Patrimonio, las determinaciones establecidas en los epígrafes 3, 4, 5 y 6.

Art. 111.- Vivienda interior. Se prohíbe toda nueva vivienda interior que no cumpla con las condiciones anteriores.

Art. 112.- Vivienda bajo rasante. Con carácter general no se admitirán viviendas en sótanos o semisótanos, sólo se admitirán en el caso regulado por el artículo 86.3 de esta Normativa.

Sección Sexta

Uso público para dotaciones y equipamientos

Art. 113.- Clasificación de los usos públicos.

1. En este uso genérico se incluyen los terrenos o edificios que se consideran como dotaciones y equipamientos y que podrán ser de dominio público o privado.

2. Los usos públicos comprenden las siguientes clases y subclases:

2.1. Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines de uso y dominio público. E.L.

2.2. Centros docentes. C.D.

2.3. Mercados. M.

2.4. Servicios de la Administración. S.A.

2.5. Centros sociales-asistenciales. C.S.

2.5.1. Centros sanitarios. C.S.S.

2.5.2. Centros religiosos. C.S.R.

2.5.3. Centros culturales. (Teatro, cine, conferencias, museos, exposiciones) C.S.C.

2.5.4. Centros deportivos. C.S.D.

3. En el plano n.º 1 se indican aquellos terrenos, parcelas y edificios que se vinculan por el Plan Especial a usos públicos para Dotaciones y Equipamientos y que, por tanto, no admiten la ubicación de otros usos.

Cuando se asigna, dentro del uso público, una clase o subclase determinada se hace constar en el plano n. 1 y en la ficha individualizada del Catálogo si el terreno, parcela o edificio estuviera incluido en él.

Ninguna asignación de clase o subclase podrá ser sustituida por otra sin mediar informe técnico municipal que justifique que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

4. En los espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público podrán construirse pequeñas instalaciones (kioscos, templetas, cenadores, etc.) que se consideren complementarios al uso público básico, debiendo quedar integrados en el diseño urbano del mencionado espacio libre.

La edificabilidad máxima para estas instalaciones será de 0,1 m.2/m.2 de parcela.

En estos espacios podrán integrarse actividades lúdicas y deportivas al aire libre.

5. Como Mercado se reserva sólo el existente en la Ronda de Navarra.

6. Tanto los Servicios de la Administración, como los centros socio-asistenciales deberán ubicarse preferentemente en los edificios catalogados con Protección Integral o General.

Sección Séptima

Condiciones ambientales

Art. 114.- Definición. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las edificaciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio urbano donde se desarrollan, ya sea por emisión de ruido, vibraciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Art. 115.- Aplicación. 1. Las condiciones ambientales son de aplicación en todas las obras definidas en el artículo 29 de esta Normativa a excepción del tipo B.2. Así mismo el Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad de cualquier inmueble o titular de cualquier actividad para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas sin perjuicio de cumplir las que estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste y sean aplicables por el tipo de actividad desarrollada o a desarrollar.

Respecto a la compatibilidad de las actividades es la establecida por esta Normativa en el Capítulo 2 del presente Título.

Art. 116.- Lugares de observación de las condiciones. 1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el ámbito del Plan Especial se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de la emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones.

Art. 117.- Transmisión de ruido. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el apartado b) del artículo anterior o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar los siguientes límites y su cumplimiento:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

- . TRANSMISION MAXIMA
- . (dBA)

ACTIVIDAD DIA NOCHE

- Residencial 55 45
- Usos públicos. Dotaciones y Equipamientos.
- Mercado 70 55
- Centros sanitarios 45 35

- Resto de clases y subclases 55 45
- Talleres artesanales 65 55
- Terciario-Comercial
- Comercial 65 55
- Resto 55 45
- Locales de reunión 55 45
- Aparcamientos y garajes
(Talleres de reparación) 65 55

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

- . RECEPCION MAXIMA
- . (dBA)

ACTIVIDAD DIA NOCHE

- Residencial
- Piezas habitables menos cocinas 35 30
- Pasillos, aseos y cocinas 40 35
- Zonas de acceso comunes 50 40
- Usos públicos. Dotaciones y Equipamientos.
- Centros docentes 40 30
- Servicio de la administración 45 45
- Centros sociales y asistenciales
excepto sanitario 35 35
- Centros sanitarios 25 20
- Talleres artesanales 65 55
- Terciario-Comercial
- Comercial y hostelería 55 55
- Oficinas 45 45
- Hospedaje 40 30
- Locales de reunión 55 55

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

Art. 118. Vibraciones. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 116. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la

estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log. 3.200 A2N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES

LUGAR VIBRACION

. (Vpals)

Junto al generador 30

En el límite del local 17

Al exterior del local 5

Art. 119. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos. 1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículos 116.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminantes de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la normativa.

4. Los generadores de calor tendrán un índice de opacidad de humos de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

TITULO V

Ordenanzas especiales y particulares

CAPITULO I

Ordenanzas especiales

Art. 120.- Ordenanzas tipológicas. La clasificación tipológica que de la edificación catalogada se ha hecho en este Plan establece los siguientes tipos:

1. Vivienda tradicional urbana colectiva.
2. Vivienda tradicional urbana colectiva con parcela pasante.
3. Vivienda tradicional urbana colectiva con soportales.
4. Vivienda tradicional urbana colectiva con galerías a Sur.
5. Casas solariegas y Palacios.

6. Edificios singulares.

Sus características y localización han cualificado el Conjunto Histórico-Artístico y han condicionado la Propuesta de Ordenación del Plan.

De las seis tipologías, la 1, 2 y 4 son las que sirven de referencia a la nueva edificación o a la renovación del patrimonio no catalogado, y su diferenciación estriba en la localización, características geométricas y topográficas, así como la tipología de las distintas parcelas.

Así se da lugar a tres posibles ordenanzas especiales de aplicación:

A. Edificación cerrada.

A partir del tipo 1: Vivienda tradicional urbana colectiva.

B. Edificación pasante.

A partir del tipo 2: Vivienda tradicional urbana colectiva con parcela pasante.

C. Edificación con galerías a Sur.

A partir del tipo 4: Vivienda tradicional urbana colectiva con galerías a Sur.

El resto de tipologías son sólo aplicables al patrimonio catalogado que las caracteriza.

Art. 121.- Ordenanza de edificación cerrada. Corresponde a la construida sobre parcelas de las manzanas interiores del Conjunto, con frente a una sola calle o espacio público (dos en las situaciones de esquina) que pueden ocupar la totalidad de la parcela, (con patios de iluminación y ventilación), o parte de ella, dejando espacio libre de parcela, que en el conjunto de manzana pueden llegar a definir el patio de manzana.

Las condiciones de la edificación y de uso son las generales descritas.

Art. 122.- Ordenanza de Edificación Pasante. Corresponde a la construida sobre parcelas con frente a dos calles o espacios libres no edificables.

Se localizan generalmente en las manzanas de borde del Conjunto aunque también hay ejemplos en las interiores.

La edificación se localiza indistintamente en uno, o en los dos frentes aludidos. En función de esta circunstancia se han fijado: Las alturas de la edificación (con referencia a la calle o espacio de mayor significación), y los fondos edificables individualizados para cada caso. Según se recoge en el Plano n. 1 de Ordenación Pormenorizada.

Esta doble posibilidad de ocupación de parcela por la edificación hace que existan espacios libres de parcela asociados a la red viaria y al interior de la parcela, así como patios de ventilación e iluminación.

Las condiciones de la edificación y de uso son las generales descritas.

Art. 123.- Ordenanza de Edificación con Galerías a Sur. Corresponde a la construida sobre las parcelas que se localizan en las manzanas del borde Sur del Conjunto con frente a las calles: Mayor (entre la Puerta de Avila, y la Plaza de la Piedad), de las Armas y Rodríguez Vidal y Plaza Mayor. Tienen frente a estas vías y fondo edificable sobre el límite amurallado, y las travesías de Colón y Barrioneila.

Sus características son similares a la edificación pasante en cuanto a ocupación de la parcela y la posible disposición de los distintos espacios libres de parcela.

Respecto a las condiciones de la edificación y uso la única diferencia, pero fundamental, es el tratamiento de la fachada Sur con Galerías acristaladas en la edificación catalogada y que se irá recuperando en la nueva edificación en aplicación de esta Normativa.

Art. 124.- Ordenanza Particular: Unidad de Ejecución. Las ordenanzas de aplicación en el desarrollo de las Unidades de Ejecución serán las expuestas en los artículos precedentes.

Los edificios catalogados se regularán por sus fichas individualizadas y la nueva edificación (de carácter mayoritariamente residencial), al definirse por sus condiciones de parcela y ocupación, es perfectamente asimilable a: Edificación cerrada; Edificación pasante y Edificación con Galerías a Sur.

Las condiciones de la edificación y de usos son las generales descritas y se encuentran recogidas en el Fichero de Unidades de Ejecución de este Plan. Volumen 3.

TITULO VI

Normas Arqueológicas

Art. 125.- Disposiciones Generales. 1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular la conservación, protección, restauración, utilización, investigación y defensa de los valores arqueológicos o paleontológicos del Conjunto Histórico Artístico de Béjar que constituyen parte de su patrimonio histórico.

2. Como establece la Ley del Patrimonio Histórico Español en su artículo 40, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo, de este patrimonio, los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

3. El patrimonio objeto de protección es clasificado a efectos de esta Normativa Arqueológica, como «restos arqueológicos», esto es, vestigios o hallazgos, edificaciones o restos de cualquier tipo correspondientes a períodos históricos pasados que interesan ser estudiados con método arqueológico o paleontológico para el enriquecimiento de la historia de Béjar.

4. Independientemente del valor económico del hallazgo, así

como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un mismo valor como tal hallazgo arqueológico.

Por otra parte, los restos arqueológicos, no sólo corresponden a épocas lejanas sino que con una graduación variable pueden considerarse como tales los pertenecientes a cualquier época llegando hasta la Edad Contemporánea.

5. Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos y paleontológicos hasta su definitivo descubrimiento, las presentes normas, especialmente en lo que atañe a la situación y calificación de las áreas de interés descritas, no deben considerarse inmutables sino por el contrario abiertas a posibles ampliaciones y correcciones, no constituyendo un documento definitivo.

Art. 126.- Definición y localización de las áreas de interés arqueológico y sus niveles de protección. El grado de protección del Patrimonio que posee el declarado Conjunto Histórico, a pesar del amparo tutelar que promueve el Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar, no es suficiente para la salvaguarda de los Bienes Arqueológicos subyacentes al mismo por lo que se establece la «zonificación» afecta al Plan Especial.

1. AREA DE GRADO A.

Corresponde a zonas que reciben un nivel de protección medio. Afecta a espacios con una probabilidad alta de contener restos y abarcan los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural, las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan Especial y aquellas otras áreas donde aparezcan yacimientos aislados cuya extensión o importancia así lo aconsejen.

En estas áreas y su correspondiente grado de protección se incluyen las fortificaciones, que se encuentran incluidas en el Plan Especial del Casco Histórico de Béjar y cuyos posibles restos atribuibles al medievo no han sido nunca determinados.

Ver delimitación en Plano n.º 3.

2. AREA DE GRADO B.

Espacios puntuales afectados por conjuntos arquitectónicos total o parcialmente desaparecidos y aquellos edificios civiles o religiosos en los que se hayan constatado preexistencias arquitectónicas en sus fábricas. Se refieren a edificios en los que se deben aplicar el método arqueológico para una completa investigación, y en su caso, de alguna de sus partes.

Este área afecta a edificios de valor histórico, en los que la intervención arqueológica es solicitada o necesaria a la hora de efectuar los distintos tipos de intervención permitidos por el Plan en los mismos. Se incluyen todos los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural o que tienen incoado expediente para su declaración como tales, y los que aparecen catalogados con un nivel de Protección Integral o General, para los cuales la Arqueología se convierte en una fuente de gran valor documental.

Ver delimitación en Plano n.º 3.

Art. 127.- Normas de Actuación y Protección.

1. NORMAS PARA EL AREA DE GRADO A.

a) Ante cualquier solicitud previa de licencia de obra o cédula urbanística, se le comunicará al promotor esta Normativa Arqueológica. En fases siguientes hasta el Proyecto de Ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, se hará esa misma indicación sobre la Normativa.

Ante la solicitud formal de licencia de obras, mediante la presentación del proyecto correspondiente aquella podrá ser concedida, pero debiendo ejecutarse, el seguimiento y/o trabajos arqueológicos a que se refieren los apartados siguientes.

b) Será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por un técnico Arqueólogo, tras la oportuna inspección ocular y seguimiento de la obra en el proceso de remoción de tierras.

c) La realización de estas operaciones se notificará y tramitará ante la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Junta de Castilla y León, debiendo efectuarse por perito arqueólogo legalmente autorizado.

El conjunto de las operaciones incluido en el informe se realizará en plazo máximo de un mes, a contar desde el inicio de las mismas.

d) Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos en el lugar objeto de los trabajos deberá practicarse la oportuna excavación arqueológica, entendiéndose que queda anulada temporalmente la licencia.

e) Si el informe no considera necesaria la realización de las catas de prospección, o si el resultado fuese negativo, podrá continuarse la obra en los términos en que fuese autorizada.

2. NORMAS PARA EL AREA DE GRADO B.

Ante la presentación de proyectos que impliquen excavaciones o movimientos de tierras del subsuelo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y a las autorizaciones de obras de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

b) En los edificios catalogados con una protección integral, los trabajos se realizarán con medios manuales bajo la dirección técnica de un arqueólogo, debiendo emitir el correspondiente informe arqueológico.

c) En los edificios catalogados con una protección general, los movimientos de tierra, aunque podrán ser mecánicos, pero deberán ser supervisados por un arqueólogo, debiendo emitir el correspondiente informe arqueológico.

d) Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos en el lugar objeto de los trabajos deberá practicarse la oportuna excavación arqueológica, entendiéndose que queda anulada temporalmente la licencia.

e) En cualquier caso, el informe arqueológico deberá indicar la conveniencia o no de conservación de los elementos o trazas arquitectónicas pertenecientes al edificio que aparezcan en el

curso de la excavación.

Art. 128.- Normas de Inspección. En cualquier tipo de obra en curso de realización, el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León podrá acreditar oficialmente a perito arqueólogo competente en la materia con facultades de inspección de dichas obras.

Art. 129.- Normas de Seguridad en el trabajo. 1. La seguridad en el trabajo es un asunto de gran importancia en solares donde las remociones del subsuelo pueden alcanzar una profundidad de varios metros y los medianiles pueden amenazar ruina y afectar a la integridad de las personas. A tal fin, el arqueólogo debe vigilar el cumplimiento de las ordenanzas al respecto, instando a los Servicios Municipales a que dictaminen sobre zonas de respeto, uso de cascos protectores, etc.

2. El único responsable de la excavación es el arqueólogo o arqueólogos encargados de la dirección de las obras.

Art. 130.- Normas de Conservación. 1. Se prohíbe cualquier tipo de obra en las Areas de interés arqueológico que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros, basuras, etc.

2. En áreas donde se hayan descubierto restos arqueológicos inmuebles, el criterio a seguir será la conservación de los mismos para su investigación, de forma que sólo puedan hacerse modificaciones por orden de interés público, realizadas con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podría llevarse a cabo por causas de interés público conservando testigo fundamental.

3. Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas a su interior. No se atenderán, pues, las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones.

4. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos de manera casual o durante la realización de obras. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico de la ciudad, por deterioro, negligencia o abandono, será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en Derecho, con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución y la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

5. Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes y parque urbano o repoblación, que afecte a restos arqueológicos inmuebles conservables, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre con rango de Sistema General de Equipamiento para la Ciudad.

Béjar, noviembre de 1994.

ANEXO

CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES ESTABLECIDAS POR LA COMISION DE PATRIMONIO DE SALAMANCA AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL

CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR, EN LA REUNION CELEBRADA EL 24 DE ABRIL DE 1995 EN EL AYUNTAMIENTO

En relación con las prescripciones establecidas por la comisión de Patrimonio de Salamanca respecto al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar, se producen una serie de alteraciones puntuales en algunos artículos de la Normativa Urbanística del Plan, que quedarán redactados como sigue:

Art. 56.- Obligaciones y ayudas económicas para la conservación. 1. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo de este Plan podrán recabar para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento, Diputación, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León o cualquier otro organismo oficial que la prestarán en condiciones adecuadas (ver art. 246 del R.D.L. 1/1992).

2. En los edificios protegidos se entenderá que no experimentan incremento de valor mientras subsistan la indicada protección a los efectos de la aplicación del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

El Ayuntamiento elaborará Ordenanzas Fiscales específicas que regulen el tratamiento fiscal de todas las figuras impositivas de base urbana cuyo hecho imponible se localice en el Conjunto Histórico-Artístico de Béjar.

Esta ordenanza contendrá la determinación de cuantía y forma de abono de la aportación económica municipal que se determine, para lo que debe efectuarse un Programa bajo el epígrafe «Ayudas a Edificios y Elementos Catalogados», que también deberá contemplar, las ayudas específicas y beneficios fiscales a los que hace referencia el art. 99.3 del R.D.L. 1/1992.

3. Cuando las obras de conservación de un inmueble incluido en el Patrimonio catalogado definido en estas Ordenanzas rebasaren los límites a que se refiere el art. 54, el Ayuntamiento, la Dirección General del Patrimonio y Promoción Cultural, y demás organismos tutelares podrán participar en la parte de las obras imprescindibles cuyo importe sobrepase dichos límites, con las condiciones adecuadas; sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponden al propietario, quien en todo caso, deberá realizarlas a su costa en la otra parte exigible a su deber de conservación.

4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por el presente Plan, o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, podrán realizarse por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada (art. 227 y 228 del R.D.L. 1/1992).

5. Cuando en los edificios catalogados no se realizasen las obras de conservación exigidas, o fueren objeto de uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro o no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

6. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación en un edificio catalogado, y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrá costear total o parcialmente

las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio para rehabilitarlo, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación previsto en el artículo 206 del R.D.L. 1/1992 (art. 23, 24, 36 y 37 L.P.H.E.).

7. Las condiciones de las ayudas económicas que podrán concederse a las obras de conservación, restauración o rehabilitación a que se refieren los números 1, 2, 3 y 6 anteriores, se concertarán con los interesados, bien mediante subsidio de los intereses derivados de los préstamos, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de la población interesada y el grado de utilidad social de las obras.

Estas condiciones se determinarán en el convenio a suscribir en cada caso, entre la Administración actuante y los administrados.

Art. 83.- Cubiertas. Las cubiertas como cerramientos superiores de la edificación seguirán las formas tradicionales y, por tanto, serán inclinadas con un ángulo no superior a 35 sexagesimales. Podrán tener entre una y cuatro aguas. Dada esta descripción no se admite la solución de terrazas en cubierta.

Se cubrirán con teja cerámica curva. Se prohíben los hormigones, fibrocementos y chapas metálicas, permitiéndose excepcionalmente la pizarra en las rehabilitaciones de edificios que las han utilizado, así como las sustituciones de placas onduladas de fibrocemento gris por otras similares de color en aquellos edificios existentes que por razones estructurales no admiten su cambio.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje así como los regulados en el artículo 73.4.

Se procurará que no aparezcan en las cubiertas los volúmenes de las casetas de maquinaria u otros servicios (depósitos de agua o combustibles, maquinarias de acondicionamiento, ascensores) permitiéndose sólo las chimeneas de ventilación y extracción de humos que se realizará con materiales acordes con la fachada. Cuando no sea posible incluir en volumen de la cubierta los volúmenes de las escaleras y ascensores estos podrán sobresalir de la misma, pero siempre dentro del volumen capaz resultante de trazar planos de 45 desde el perímetro de la planta sin considerar los aleros. Estos volúmenes se cubrirán con las mismas condiciones de la cubierta y su tratamiento y materiales serán como el resto de las fachadas.

La instalación de antenas (convencionales o parabólicas), así como la de otros elementos tecnológicos que al servicio de los edificios deban colocarse necesariamente en el exterior de éstos, se hará de forma que no altere la imagen urbana y no sea visible desde el espacio público.

En el caso de las antenas parabólicas se establecerá una por manzana en el plazo de cinco años, y entre una y tres para el Conjunto Histórico-Artístico en el plazo de quince años desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

La recogida de aguas se realizará de forma que no afecte a los aspectos exteriores de la fachada, ocultando canalones, etc.

Art. 127.- Normas de Actuación y Protección.

1. NORMAS PARA EL AREA DE GRADO A.

a) Ante cualquier solicitud previa de licencia de obra o cédula urbanística, se le comunicará al promotor esta Normativa Arqueológica. En fases siguientes hasta el Proyecto de Ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, se hará esa misma indicación sobre la Normativa.

Ante la solicitud formal de licencia de obras, mediante la presentación del proyecto correspondiente aquella podrá ser concedida, pero debiendo ejecutarse, el seguimiento y/o trabajos arqueológicos a que se refieren los apartados siguientes.

b) Será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por un técnico Arqueólogo, tras la oportuna inspección ocular y seguimiento de la obra en el proceso de remoción de tierras.

c) La realización de estas operaciones se notificará y tramitará ante la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Junta de Castilla y León, debiendo efectuarse por perito arqueólogo legalmente autorizado.

El conjunto de las operaciones incluido en el informe se realizará en plazo máximo de un mes, a contar desde el inicio de las mismas.

d) Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos en el lugar objeto de los trabajos deberá practicarse la oportuna excavación arqueológica, entendiéndose que queda suspendida temporalmente la licencia por un plazo máximo de seis meses.

e) Si el informe no considera necesaria la realización de las catas de prospección, o si el resultado fuese negativo, podrá continuarse la obra en los términos en que fuese autorizada.

2. NORMAS PARA EL AREA DE GRADO B.

Ante la presentación de proyectos que impliquen excavaciones o movimientos de tierras del subsuelo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y a las autorizaciones de obras de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

b) En los edificios catalogados con una protección integral, los trabajos se realizarán con medios manuales bajo la dirección técnica de un arqueólogo, debiendo emitir el correspondiente informe arqueológico.

c) En los edificios catalogados con una protección general, los movimientos de tierra, aunque podrán ser mecánicos, pero deberán ser supervisados por un arqueólogo, debiendo emitir el correspondiente informe arqueológico.

d) Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos en el lugar objeto de los trabajos deberá practicarse la oportuna excavación arqueológica, entendiéndose que queda suspendida temporalmente la licencia por un plazo máximo de seis meses.

e) En cualquier caso, el informe arqueológico deberá indicar la conveniencia o no de conservación de los elementos o trazas arquitectónicas pertenecientes al edificio que aparezcan en el curso de la excavación.

Béjar, 25 de abril de 1995.

Por el Equipo Redactor,

Fdo. Rafael Castejón León

Conforme

El Ayuntamiento de Béjar,